



FAALİYET RAPORU 2025





ZERAY
RESIDENCE



ZERAY
**FUTURE
DELUXE
CITY**





—ZERAY—
HARMONY CITY
KARTEPÉ


ZERAY
MIRACLE GARDEN




ZERAY
DORA HILL


ZERAY
MAHAL
KARTEPÉ





ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

içindekiler

6

Ortaklık Yapısı

7

İmtihazlı Paylara
İlişkin Bilgiler

8

Genel Bilgiler

11

Tarihçe
Vizyonumuz
Misyonumuz
Değerlerimiz

12

Başkanın Mesajı

15

Yönetim
Kurulu

16

Yönetim Kurulu
Üyeleri ve Üst
Düzey
Yöneticilerin
Özgeçmişleri

18

Yönetim Kurulu
Üyelerinin Şirket
Dışında Aldığı
Görevler

19

Yönetim Kurulu
Üyeleri ile
Yönetimde Söz
Sahibi Personele
Sağlanan Mali
Haklar

Yönetim Kurulu
Komiteler

20

Genel Kurul
Toplantıları

21

Şirketin
Organizasyo
n Yapısı

22

Sermaye Piyasası
Düzenlemeleri
Kapsamından İlave
Açıklamalar

23

Finansal
Performans

24

Özet Bilanço
Özet Gelir Tablosu
Temel Rasyolar

26

Faaliyet
Döneminden
Sonra
Gerçekleşen
Önemli
Gelişmeler

28

Operasyonel
Gelişmeler

29

Gayrimenkul
Sektörüne
Genel Bakış

35

Portföyde
Bulunan
Gayrimenkuller
ve Özet
Değerleme

36

Faaliyet Alanları
ve Portföy

48

Kurumsal
Yönetim
İlkelerine Uyum

Yatırımcı
İlişkileri Birimi

50

Kurumsal
Yönetim Uyum
Raporu

51

Kurumsal
Yönetim Bilgi
Formu

53

Bağımsızlık
Beyanları

54

Bağımsız Denetçi
Görüşü

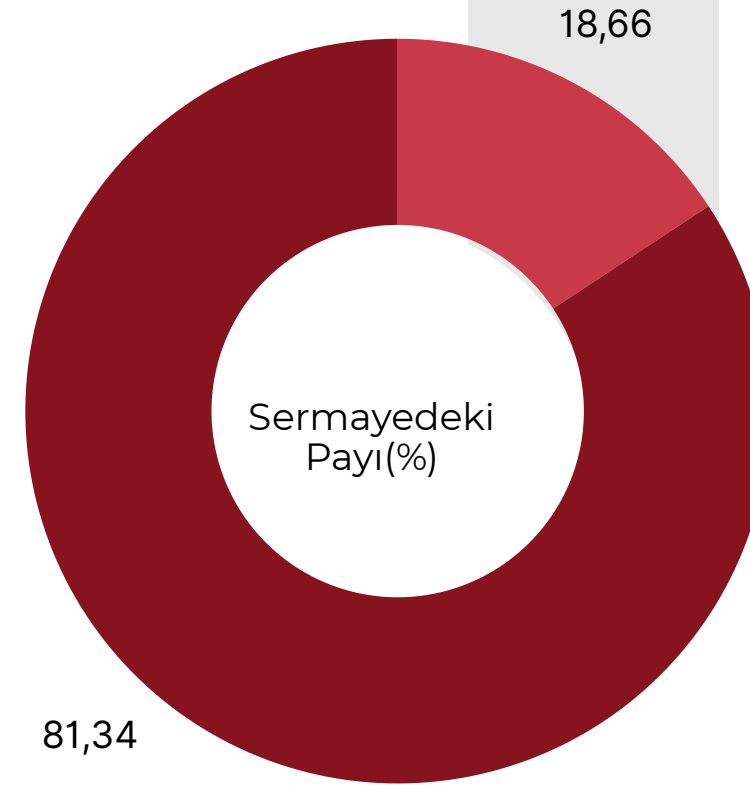
55

Bağımsız Denetçi
Raporu

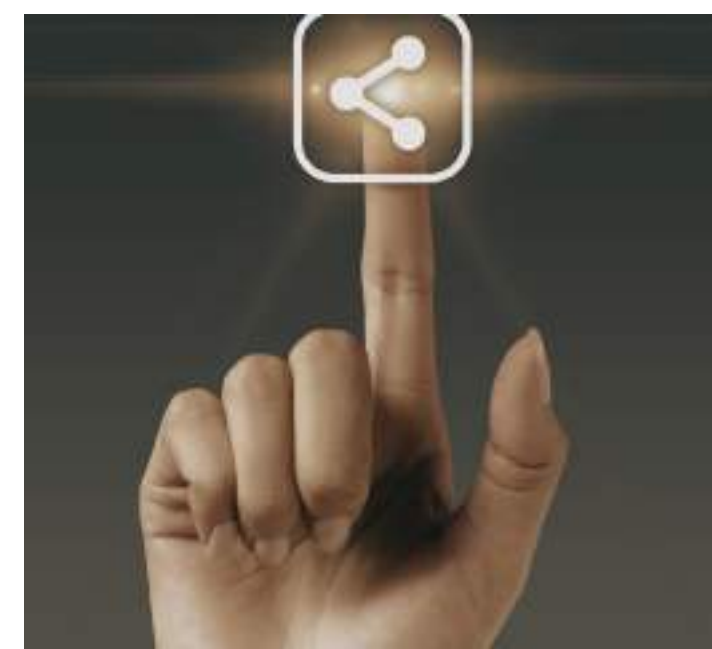


Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı(TL)	Sermayedeki Payı(%)	Oy Hakkı Oranı(%)
ZEKERİYA ZERAY	509.200.000	81,34	81,34
DİĞER(*)	116.800.000	18,66	18,66
TOPLAM	626.000.000	100	100



(*) ZERGY 2025 sonu itibarıyla fiili dolaşımdaki pay oranı %18,65'dir.





İmtihazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirket sermayesini temsil eden 51.000.000 TL nominal değerli (A) Grubu payların tamamı Zekeriya Zeray'a ait olup, (A) Grubu payların sahibine tanıdığı imtiyazlara ilişkin detaylı bilgi aşağıda yer almaktadır.

Esas Sözleşmenin “İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Yine aynı maddeye göre sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Esas Sözleşmenin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14. maddesine göre ise; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) yönetim kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri kişiler arasından genel kurul tarafından seçilir.



Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı Bulunmaktadır.	1	51.000.000	8,15
B	Nama	Yoktur	1	458.200.000	73,19
B	Hamiline	Yoktur	1	116.800.000	18,66
TOPLAM				626.000.000	100



GENEL BİLGİLER

01.01.2025 - 31.12.2025

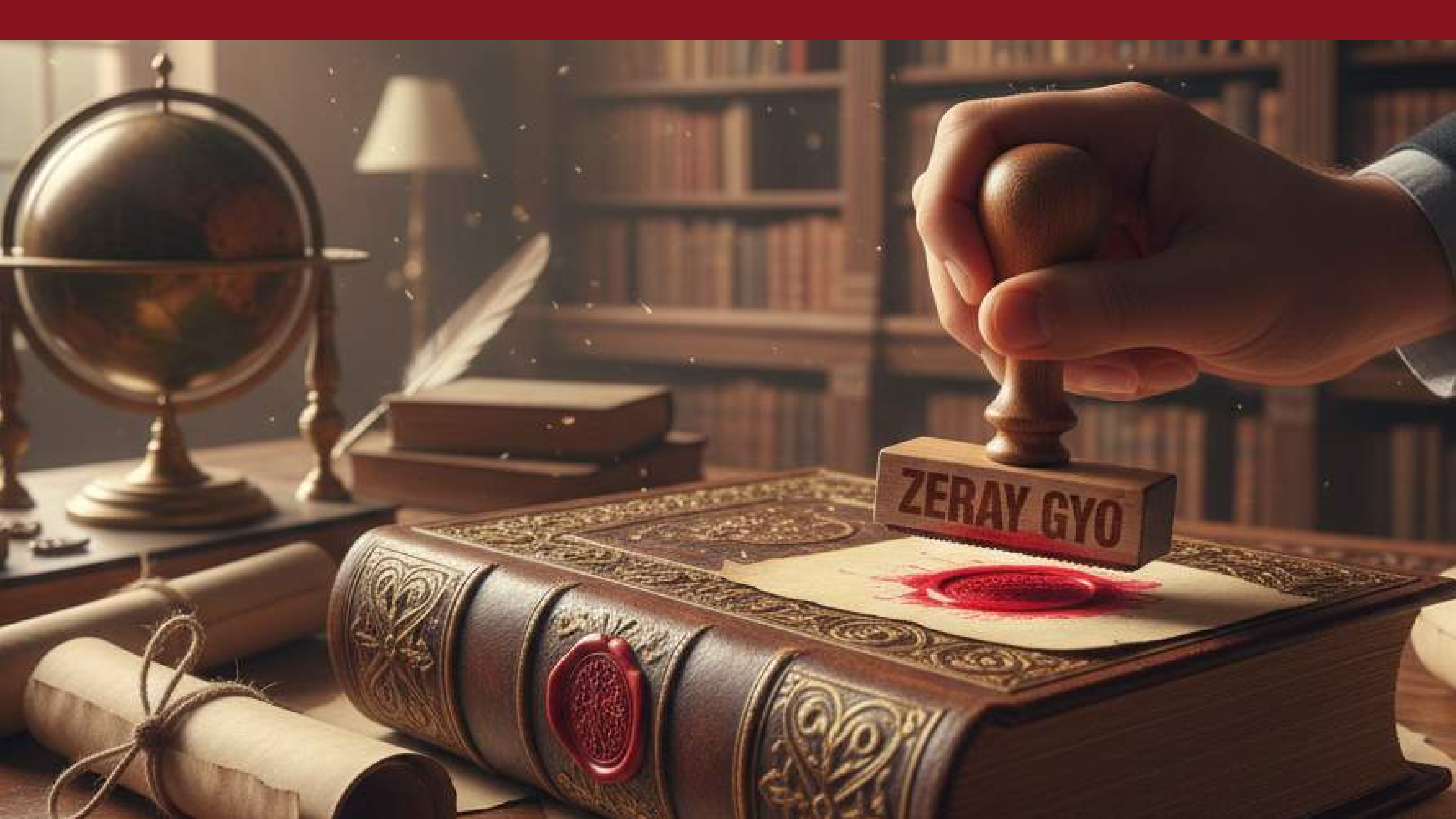
Hesap Dönemi Yönetim Kurulu *Faaliyet Raporu*

Bu rapor, II-14.1 sayılı **“Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin”** 8. maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2025–31.12.2025 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı:	Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi:	Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No:1 İzmit / KOCAELİ
Merkez Şubesi	Küçükbakkalköy Mahallesi Şenlik Sokak No: 3/1 Ataşehir/İSTANBUL
Telefon/Fax:	4449141-2
Web Adresi:	www.zeraygyo.com.tr
Mail Adresi:	yatirimciiliskileri@zeraygyo.com.tr
Bağlı Olduğu Ticaret Sicil Memurluğu ve Numarası	KOCAELİ- 35613
Vergi No / Vergi Dairesi	9971870045 / KOCAELİ- Tepecik Vergi Dairesi Müdürlüğü
Mersis No:	997187004500001
KEP Adresi:	zeraygayrimenkul@hs01.kep.tr
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	626.000.000 TL(*)
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000TL
Halka Açıklık Oranı	25,05%
Şirketin Sektörü	MALİ KURULUŞLAR / GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI
Şirketin Faaliyet Konusu	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.
Halka Arz Tarihi	10–12 Aralık 2025
Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	18 Ara 2025
Hisse Senedi Sembolü	ZERGY
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST TÜM-100 / BIST KATILIM TUM / BIST MALİ / BIST TÜM / BIST YILDIZ / BIST HALKA ARZ / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST 500
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	YILDIZ PAZAR
Bağımsız Denetim Kuruluşu	A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

(*) 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.







Tarihçe

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.



VİZYONUMUZ

Özgün, yenilikçi ve yüksek kaliteli proje ve hizmetleriyle sektörüne yön veren; nitelikli insan kaynağıyla çalışan, müşteri ve paydaş memnuniyetini merkeze alan; ulusal ve uluslararası alanda rekabetçi, sürdürülebilir ve lider bir dünya markası olmak



MİSYONUMUZ

Özgün, yenilikçi ve yüksek kaliteli proje ve hizmetleriyle sektörüne yön veren; nitelikli insan kaynağıyla çalışan, müşteri ve paydaş memnuniyetini merkeze alan; ulusal ve uluslararası alanda rekabetçi, sürdürülebilir ve lider bir dünya markası olmak



DEĞERLERİMİZ

Ürettiğimiz her projede, inandığımız şirket değerlerimiz yatar. Tüm çalışmalarımızda, bu değerlerin göz ardı edilmemesi gerektiğini biliriz ve buna göre çalışırız. Değerlerimize bağlı çalıştığımızda daha fazla başarıya ulaşacağımızı biliriz.



Güvene Dayalı Çalışma

Çalışmalarımızda karşılıklı güven, saygı ve başarıya dayalı bir ilişki esastır.



Dürüst ve Adil Olmak

Uluslararası kabul görmüş etik değerlere yasa ve yönetmeliklere istisnasız uygun davranmak.



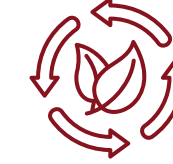
Sorumlu Yönetim Anlayışı

Tüm çalışmalarımızda sorumluluk bilinci ile sonuç odaklı çalışmak.



Yenilikçi Olmak

Başkalarını taklit etmeden sürekli öncesinin üzerine koyarak geliştirmek.



Sürdürülebilirlik

Tüm paydaşlar (işveren, çalışanlar, tedarikçiler, taşeronlar vb.) ile ekonomik çevresel ve sosyal sorumluluklarının bilincinde kurumsal sürdürülebilir bir anlayış ile çalışmak.



Bağlılık

Tüm paydaşların (işveren, çalışanlar, tedarikçiler, taşeronlar vb.) şirketin değerlerini özümseyerek güven ve saygıya dayalı sürekli ilişkiler kurmak.



Şeffaflık

Ticari sır niteliğindeki bilgiler dışındaki diğer tüm ilişkilerde şeffaf, dürüst ve net olmak.



Dayanışma

İyi günde ve zor günde yan yana beraber durmak

Yönetim Kurulu Başkanı 'nın Mesajı



Sektörümüz ve
ülkemiz adına
sorumluluğumuzun
bilinciyle;
üretmeye,
dönüştürmeye
ve değer
oluşturmaya
kararlılıkla
devam
edeceğimizi
kamuoyuna
güçlü bir irade
ile beyan
ederiz.



2025 Sektörel Değerlendirme

Gayrimenkulde Yeni Bir Toplumsal ve Ekonomik Sözleşme Zamanı

2025 yılı, gayrimenkul sektörünün geçici dalgalanmalarla değil, yapısal gerçeklerle yüzleştiği bir yıl olmuştur. Konut yalnızca ekonomik bir meta değildir. Barınma hakkıdır. Finansal sistemin teminatıdır. Şehirlerin güvenliğidir. Ekonomik büyümenin çarpanıdır. Bu nedenle sektörümüz için yeni bir ekonomik ve toplumsal sözleşmeye ihtiyaç vardır.

I Konut Arzı: Ekonomik Tercih Değil, Ulusal Öncelik

Türkiye'de konut açığı yapısal bir sorundur. Arzın yetersiz kaldığı her dönemde fiyat istikrarı bozulmakta, kiralar yükselmekte, genç nüfus konuta erişememekte ve orta sınıfın birikim gücü zayıflamaktadır.

Öneriler:

- * Konut üretimi stratejik sektör statüsünde ele alınmalıdır.
- * Planlama süreçleri hızlandırılmalıdır.
- * Ruhsat ve izin mekanizmaları dijitalleştirilerek sadeleştirilmelidir.

II Finansman Reformu: Uzun Vadeli Sermaye Mimarisi

Gayrimenkul yatırımları 4-5 yıllık üretim döngülerine sahiptir. Ancak finansman yapısının kısa vadeli ve maliyetli olması sürdürülebilir değildir.

Reform Alanları:

Uzun vadeli sabit faizli konut finansman sistemi geliştirilmelidir.

Gayrimenkul yatırım fonları yaygınlaştırılmalıdır.

Proje bazlı menkul kıymetleştirme modelleri hayata geçirilmelidir.

Kentsel dönüşüme özel finansman havuzları oluşturulmalıdır. Kurumsal yatırımcıların sektöre daha aktif katılımı sağlanmalıdır.

III Kentsel Dönüşüm: Beklemeye Tahammülümüz Yok

Deprem gerçeği ortadadır. Riskli yapı stokunun dönüşümü ertelenemez.

Gerekenler:

- * Uzlaşma süreçleri hızlandırılmalıdır.
- * İdari prosedürler sadeleştirilmelidir.
- * Dönüşüm projelerinde vergi ve harç yükleri azaltılmalıdır.
- * Finansman destekleri kalıcı hale getirilmelidir.

IV Erişilebilir Konut: Sosyal Dengeyi Korumak

Konut yalnızca yatırım aracı değildir. Toplumsal mobilitenin temelidir.

Politika Önerileri:

- * Kamu arazileri planlı biçimde erişilebilir konut üretimine tahsis edilmelidir.
- * Vergi ve harç sistemi üretimi teşvik edecek şekilde yeniden düzenlenmelidir.
- * Arsa üretiminde merkezi ve yerel yönetim koordinasyonu güçlendirilmelidir.

V Sürdürülebilirlik ve Yeni Standartlar

- Yeni dönemde rekabet yalnızca fiyat üzerinden olmayacaktır.
- * Yeşil bina standartları teşvik edilmelidir.
 - * Enerji verimliliği yatırımlarına finansal avantaj sağlanmalıdır.
 - * Dijitalleşme ve akıllı şehir altyapıları desteklenmelidir.

Kalitesiz ve geçici çözümler dönemi kapanmıştır.

VI Güven ve Öngörülebilirlik

Yatırımın en temel ihtiyacı güvendir. Öngörülebilir regülasyon ortamı, istikrarlı vergi politikası ve uzun vadeli şehir planlama vizyonu olmadan sermaye sürdürülebilir şekilde hareket edemez.

Sonuç: Üretmeye Devam, Reformu Talep Ediyoruz

Gayrimenkul sektörü Türkiye ekonomisinin lokomotifidir. Ancak bu lokomotifin güçlü kalması yalnızca şirketlerin değil, politika yapımcıların da sorumluluğundadır.

Biz;

- * Finansal disiplini koruyarak,
- * Üretimi sürdürerek,
- * Kentsel dönüşümde aktif rol alarak,
- * Sürdürülebilir şehirler inşa ederek

Sorumluluğumuzu yerine getirmeye devam edeceğiz.

Ancak açıkça ifade ediyoruz:

Sektörümüz için yapısal reform zamanı gelmiştir.

Sektörümüz ve ülkemiz adına sorumluluğumuzun bilinciyle; üretmeye, dönüştürmeye ve değer oluşturmaya kararlılıkla devam edeceğimizi kamuoyuna güçlü bir irade ile beyan ederiz

Zekeriya ZERAY
Yönetim Kurulu Başkanı





Yönetim Kurulu

Zekeriya ZERAY

Yönetim Kurulu Başkanı

Şüheda
TUROĞLU

Görevi
Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve
Satış, Pazarlama, İş Geliştirme
Genel Müdür Yardımcısı

**Son 5 Yılda İhraççıda
Üstlendiği Görevler**
Satış, Pazarlama, İş Geliştirme
Genel Müdür Yardımcısı

Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
3 yıl / 1 yıl 9 ay

Asena
MEMİŞOĞLU

Görevi
Yönetim Kurulu Üyesi

Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
3 yıl / 1 yıl 9 ay

Ahmet
YİĞİT

Görevi
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
3 yıl / 1 yıl 9 ay

Ergün
GÜLTEKİN

Görevi
Yönetim Kurulu Üyesi

Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
3 yıl / 1 yıl 9 ay

Furkan
BOZAN
Genel Müdür

Zekeriya ZERAY

Yönetim Kurulu Başkanı

2003 yılında Kocaeli'nin Gölcük ilçesinde hizmet sektöründe iş hayatına atılmıştır. 2008 yılında Zeray İnşaat A.Ş.'yi, 2021 yılında Zeray Vakfını, 2023 yılında Zeray Gayrimenkul A.Ş'yi kurmuştur.

Mevcut durumda 2 şirket, 3.000'den fazla çalışanı ile marka değeri ulusal boyuta taşınmış firmalarının yanı sıra Zeray Vakfı'nın da Mütevelli Heyeti Başkanlığı görevini yürütmektedir. TUSİAD'a üyedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektöründeki on beş yılı aşan serüveninde; azim, inanç ve gayretle değişimin hep bir adım önünde yer alarak, ülke çapında 50'den fazla proje geliştirmiş olup sektöründe Türkiye'nin öncü firmaları arasında yer alınmıştır.

Ulusallığın benimseyip Uluslararası standartların hedeflendiği sürdürülebilirlik ilkesiyle "Güven İnşa Eder" sloganıyla başta güvenilirliğin yanı sıra üstün kaliteyle dinamizm koşulları sağlanarak gelişim ve büyüme adımları ile olgunlaşma yolculuğu devam etmektedir.



Şüheda TUROĞLU

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, CSC (Satış & Pazarlama)

2013 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun olmuştur. 2013 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubunda iş hayatına başlamıştır. Gayrimenkul ve yöneticilik alanında meslek olarak gerekli eğitim ve tecrübeleri çalışma süreci içerisinde almaya devam ederek birçok projenin sorumluluğunu üstlenmiştir.

2019 yılında Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'de Satış Müdürü olarak göreve başlamıştır.

Görev aldığı süre zarfında firma gelişimi ile paralel olarak kişisel ve kariyer gelişimini de başarı ile sürdürerek, Satış Grup Koordinatörlüğü, Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunmuş olup; nihayetinde Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev ve sorumluluklarına devam etmekte ve halihazırda Zeray GYO'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevini sürdürmektedir.

Bunun yanı sıra 2021 yılında Zeray Vakfı'nın kurucu üyeleri arasında yer alarak sosyal sorumluluk kapsamında önemli projelerde bulunmuştur.



Asena MEMİŞOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

2005 yılında %100 ÖSYM bursu ile kazandığı T.C. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 2010 yılında mezun olmuştur. T.C. Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk alanında yüksek lisans eğitimine devam etmektedir.

Ticaret mevzuatından kaynaklı nitelikli hesaplamalarda bilirkişilik eğitimi almış; FIDIC ile İnşaat Sözleşmeleri Yönetimi, Kamu İhale Hukuku, Enerji Hukuku ve Gayrimenkul Hukuku alanlarında çeşitli mesleki eğitim programlarına katılmıştır. 2010 yılından bu yana İstanbul 1 No'lu Barosu'na bağlı olarak avukatlık yapmaktadır. Staj sonrası Ekşioğlu Hukuk Bürosu'nda Yönetici Dava Avukatı ve Hukuk Danışmanı olarak görev almış; 2015-2019 yılları arasında GNCR Holding A.Ş.'de Hukuk Müşaviri ve İnsan Kaynakları-İş Geliştirme ve Denetleme Kurulu Başkanı olarak çalışmıştır. 2019-2023 yılları arasında özel sektörde hukuk danışmanlığı yapmış; 2023 yılından itibaren Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Hukuk İşleri Müdürü olarak görevini sürdürmekte, aynı zamanda Zeray GYO ve Zeray Vakfı'nda Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. İngilizce bilmektedir.



Ahmet YİĞİT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Bursa Uludağ Üniversitesi Kamu Yönetimi'nden mezun olmuştur. Denetim, kredi, mali analiz, finansal matematik, bütçe, risk yönetimi, satış ve pazarlama, nakit yönetimi, dış ticaret, hukuk, proje yönetimi ve strateji gibi birçok alanda yurtiçi özel eğitim kurumlarının verdiği mesleki ve kişisel gelişime yönelik eğitimler almıştır.

Esbank T.A.Ş. bünyesinde Kurumsal Pazarlama Uzman Yardımcı olarak kariyer hayatına başlayarak, 1998-2001 yılları arasında Tekstilbank A.Ş.'de Kurumsal ve Ticari Pazarlama Portföy Yöneticiliği, 2001-2012 yılları arasında Türk Ekonomi Bankası A.Ş. bünyesinde Ticari Bankacılık Portföy Yöneticiliği ve Karma Bankacılık Şube Yöneticilikleri, 2012-2017 yılları arasında Odeabank A.Ş.'de Ticari Grup Müdürlüğü görevlerinin ardından, 2017-2024 yılları arasında Anadolubank A.Ş. bünyesinde Ticari Bankacılık Satış Bölüm Başkanı ve Kurumsal ve Ticari Bankacılık Bölümü Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır.

2024 yılından itibaren Zeray GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini yürütmektedir. İngilizce bilmektedir.



Ergün GÜLTEKİN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1996 yılında ODTÜ Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuş, yüksek lisansını 1999 yılında aynı bölümde tamamlamıştır. Kariyerine ASELSAN'da başlamış; 2002-2011 yılları arasında Koç Grubu bünyesinde Türk Traktör'de Kalite Mühendisi, Proje Yöneticisi, Üretim Müdürü ve AR-GE Müdürü olarak görev yapmıştır.

2011 sonrasında özel sektörde Fabrika Müdürü, Genel Müdür, İcra Kurulu Başkanı ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak üst düzey görevler üstlenmiştir. 2012 yılından bu yana sahibi olduğu şirketler aracılığıyla kurumsal yapılanma, stratejik planlama, insan kaynakları yönetimi, fabrika kurulumu, süreç modernizasyonu ile AR-GE ve teknoloji yönetimi alanlarında yönetim danışmanlığı vermektedir. Farklı sektörlerde 100'ün üzerinde projede proje yöneticisi ve uzman danışman olarak görev almış olup uluslararası geçerliliğe sahip CMC sertifikasına sahiptir.

2013-2015 yıllarında Çankaya Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olarak ders vermiştir. Yönetim Danışmanları Derneği'nde Meslek Kurul Başkanıdır. 2023 yılından itibaren Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Proje Yöneticisi, 2024'ten bu yana Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. İngilizce ve İtalyanca bilmektedir.



Furkan BOZAN

Genel Müdür

Kocaeli Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 2018 yılı sonunda mezun olmuştur. Zeray İnşaat'ta aktif devam eden projelerin cephe işleri sorumlusu olarak meslek kariyerine başlamış olup devam eden süreçte Yönetim Kurulu Başkanı'nın Teknik Danışmanı pozisyonuna terfi etmiştir.

Teknik danışmanlığı süresince firmanın kurumsallaşma sürecinde aktif rol almanın yanı sıra; Yönetim Kurulu Başkanı aynı zamanda İcra Kurulu Başkanı görevinde yer aldığından Satış, Pazarlama, Teknik Ofis, Uygulama, Finans, Plan, Bütçe İş Geliştirme ve Sistem müdürlüklerinin ve İnsan Kaynaklarının tüm iş ve işlemlerinde takip denetim ve karar mercii nezdinde inisiyatif alınarak yönetim sağlanmıştır. Firmanın 26 projesinde; iş geliştirme süreçlerinden proje tesliminden sonraki site yönetimi işletimlerine dek tüm faaliyetlerde sorumluluk bilinci ile süreçleri yönetmiş ve geliştirmiştir.

2021 yılının 2. çeyreği itibarıyla Zeray İnşaat'ta Hukuk ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak terfi etmiştir. Bozan, Zeray İnşaat'ın gelişimi ile paralel belirlenen firmanın stratejik hedefleri doğrultusunda kurumsallaşmada zirve noktası görülen GYO dönüşüm sürecinde başrolü oynayarak önce Zeray Gayrimenkul'ün sonra da Zeray GYO'nun Genel Müdürlük görevini üstlenmiştir. İngilizce bilmektedir.





Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Şirketteki Görevi	Son 5 Yılda Şirket Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
Yönetim Kurulu Üyeleri		Şirket	Görevi	(TL)	(%)	Devam Ediyor/Etmiyor
Zekeriya ZERAY	Yönetim Kurulu Başkanı	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	50.000.000,00	100	Devam Ediyor
		Yıldız Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	500.000,00	100	Devam Ediyor
Şüheda TUROĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve CSC (Satış & Pazarlama)	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Satış Genel Müdür Yardımcısı	-	-	Devam Etmiyor
		Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Satış Grup Müdürlüğü	-	-	Devam Etmiyor
		Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Satış Müdürü	-	-	Devam Etmiyor
Asena MEMİŞOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Yıldız Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	-	Devam Ediyor
		Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Hukuk İşleri Müdürü	-	-	Devam Ediyor
		GNCR Holding A.Ş.	Hukuk Müşaviri /	-	-	Devam Etmiyor
			İnsan Kaynakları - İş Geliştirme ve Denetleme Kurulu Başkanı	-	-	
Ahmet YİÇİT	Yönetim Kurulu Üyesi	ECON Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Hukuk Danışmanı (External)	-	-	Devam Etmiyor
		Tema Corporate Finance Danışmanlık Tic.A.Ş.	Kurucu Ortak / Genel Müdür	-	-	Devam Ediyor
		BNU Bizim Neslin Uşakları Derneği	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Eser Entellektüel Sermaye Gelişim Derneği	Üye	-	-	Devam Ediyor
Ergün GÜLTEKİN	Yönetim Kurulu Üyesi	Anadolubank A.Ş.	Kurumsal ve Ticari Bankacılık Bölümü Genel Müdür Yardımcısı	-	-	Devam Etmiyor
		Pozitif Değer Mühendislik ve Danışmanlık Ltd. Şti.	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	-	-	Devam Ediyor
		Tema Team Stratejik Yönetim, Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	-	-	Devam Ediyor
		Morfose Kişisel Bakım ve Kozmetik Ürünleri San. Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Bebak Kozmetik Laboratuvarları A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Sora Kozmetik San. Tic. A. Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Yönetim Danışmanları Derneği	Meslek Kurulu Başkanı	-	-	Devam Ediyor
		Mitaş Endüstri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Etmiyor



Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personele Sağlanan Mali Haklar

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 1.543.219TL bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 449.045TL).



Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde; "Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve ilgili mevzuata uygun olarak hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir." hükmü yer almaktadır.

Bu çerçevede, Şirket bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite ile Riskin Erken Saptanması Komitesi 18/11/2024 tarihli ve 2024/33 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca komitelerin en az iki üyeden oluşması gerekmektedir. Bu kapsamda Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Denetimden Sorumlu Komite	
Ahmet Yiğit	Ergün Gültekin
Başkan	Üye

Denetim Komitesi'nin başlıca amacı, Şirket'in muhasebe sistemi ve muhasebe uygulamalarının, Şirket'e ilişkin finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, Şirket'in bağımsız denetiminin, Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Denetimden Sorumlu Komite en az iki üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Komite üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Toplantı ve karar nisabı Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi		
Ergün Gültekin	Ahmet Yiğit	Şüheda Turoğlu
Başkan	Üye	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılarak Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde, Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi her iki ayda bir olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Toplantı ve karar nisabı Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.



Genel Kurul Toplantıları

Şirket'in 626.000.000 TL(*) tutarındaki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımına son genel kurul toplantı tarihi ve işbu faaliyet raporu dönemi itibarıyla gösteren tabloya aşağıda yer verilmektedir.

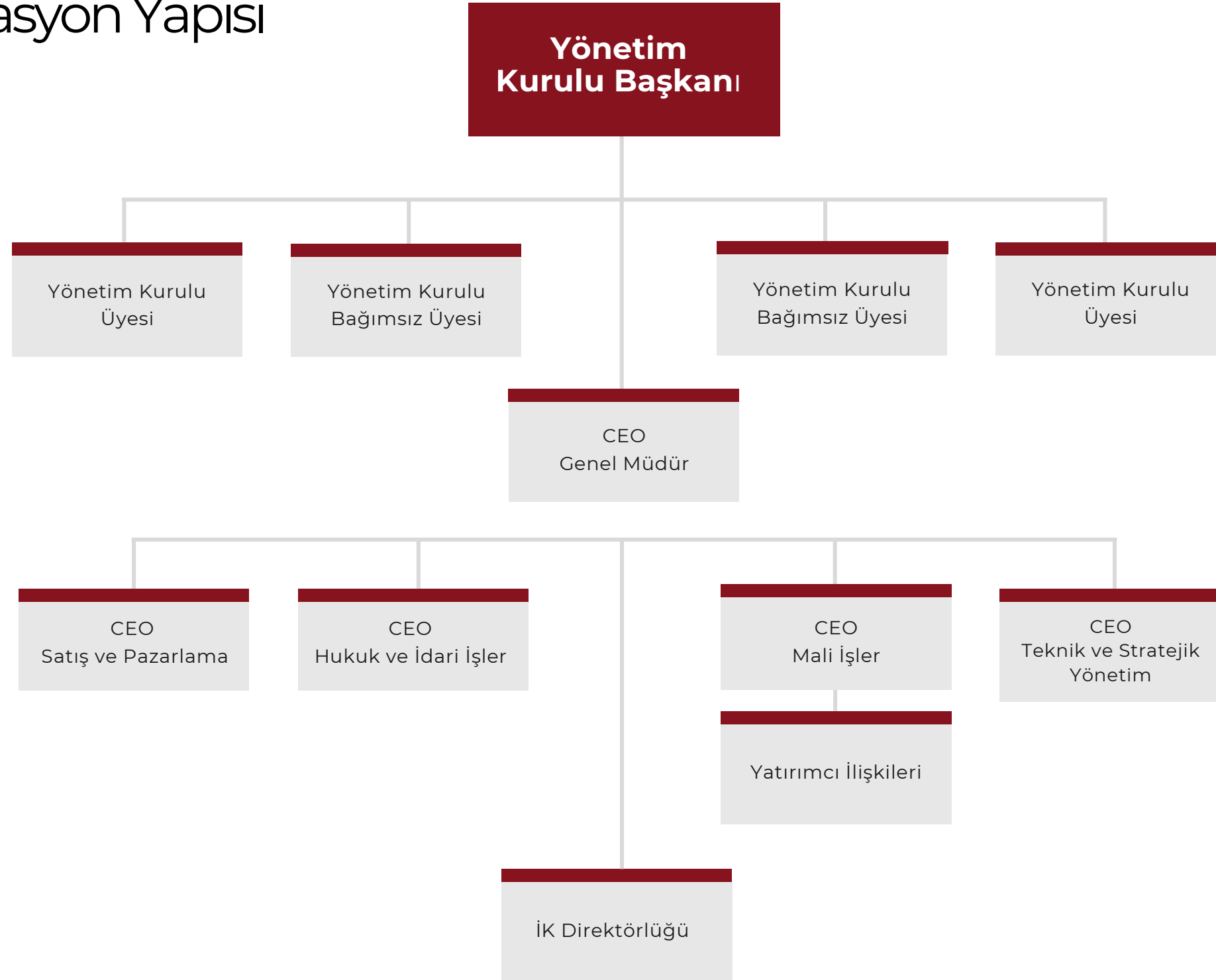
Zeray GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı			
		Son Genel Kurul Toplantısı 13.05.2025		Finansal Rapor Tarihi İtibarıyla	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Zekeriya Zeray**	A*	51.000.000	10	51.000.000	8,15%
	B	459.000.000	90	458.200.000	73,19%
Halka Açık	B	-	-	116.800.000	18,66%
TOPLAM		510.000.000	100	626.000.000	100

(*) 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.





Şirketin Organizasyon Yapısı



31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı **14**'tür

SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAN İLAVE AÇIKLAMALAR



Esas Sözleşme Değişiklikleri

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 260.0000.000 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 Bakanlığı'nın 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.



Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Şirket 01.01.2025 – 31.12.2025 dönemi içerisinde bağış ve yardımda bulunmamıştır.



İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in ilişkili taraflarla olan borç/ alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	2025	2024
Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	365.598.855	1.280.690.014
Toplam	365.598.855	1.280.690.014



Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları

Şirket aleyhine açılmış önemli tutarda bir dava olmamakla birlikte işçilik ve tazminat davaları açılmış davalar bulunmaktadır.

	2025	2024
Dava karşılıkları	4.862.774	--





Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde halka arz izahnamesinde belirtilen kapsamında fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler çerçevesinde 100.000 adet hisseyi 1.009.000TL bedelle borsa kanalı ile satın almış olup, satın alınan hisselerin takası 5 Ocak 2026 tarihinde gerçekleşmiştir.



Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Faaliyet raporu dönemi içerisinde Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında herhangi bir idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.



Şirket Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Şirket sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu bulunmamaktadır.



Şirket İç Kontrol Sistemi ile Riskler Hakkında Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

Şirket iç kontrol sistemi prosedürler dahilinde faaliyette olup her yıl yeniden gözden geçirilmektedir.



Faaliyet Dönemine İlişkin Yatırımlar ve Duran Varlık Tabloları

Şirket'in maddi duran varlıklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Maliyet	2025	Giriş	Çıkış	ARALIK 2025
Taşıtlar	--	21.975.247	(15.170.136)	6.805.111
Toplam	--	21.975.247	(15.170.136)	6.805.111
Birikmiş amortisman (-)				
Taşıtlar	--	(841.328)	467.224	(374.104)
Toplam	--	(841.328)	467.224	(374.104)
Net defter değeri	--		(14.702.912)	6.431.007



Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimleri

Halka arz sürecinde 31 Mart 2025, 30 Haziran 2025 ve 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar özel bağımsız denetimden geçmiştir.

FINANSAL PERFORMANS



Özet Bilanço

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tabloları

TL	2025	2024	Değişim (%)
Dönen Varlıklar	7.823.643.653	5.286.688.988	48%
Duran Varlıklar	1.597.888.312	800.262.176	100%
TOPLAM VARLIKLAR	9.421.531.965	6.086.951.164	55%
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.957.127.295	2.916.138.174	36%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.051.167.342	2.283.539.794	34%
Özkaynaklar	2.413.237.328	887.273.196	172%
TOPLAM KAYNAKLAR	9.421.531.965	6.086.951.164	55%

Özet Gelir Tablosu

1 Ocak – 31 Aralık 2025 ile 1 Ocak – 31 Aralık 2024 Hesap Dönemlerine Ait Kar veya Zarar Tabloları (Konsolide Olmayan)

TL	2025	2024
Hasılat	332.823.494	2.539.088.180
Brüt Kar	170.879.604	64.221.509
FAVÖK	15.907.727	(279.353.640)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	78.045.676	36.657.068
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	15.066.399	(279.353.640)
NET DÖNEM KARI/ ZARARI	57.690.138	(313.791.329)

Temel Rasyolar

%	2025	2024
Brüt Kâr Marjı	51%	3%
Esas Faaliyet Kârı	23%	1%
FAVÖK Marjı	5%	(11%)
Vergi Öncesi Kâr/Zarar Marjı	5%	(11%)
Net Kâr/Zarar Marjı	17%	(12%)



Faaliyet Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

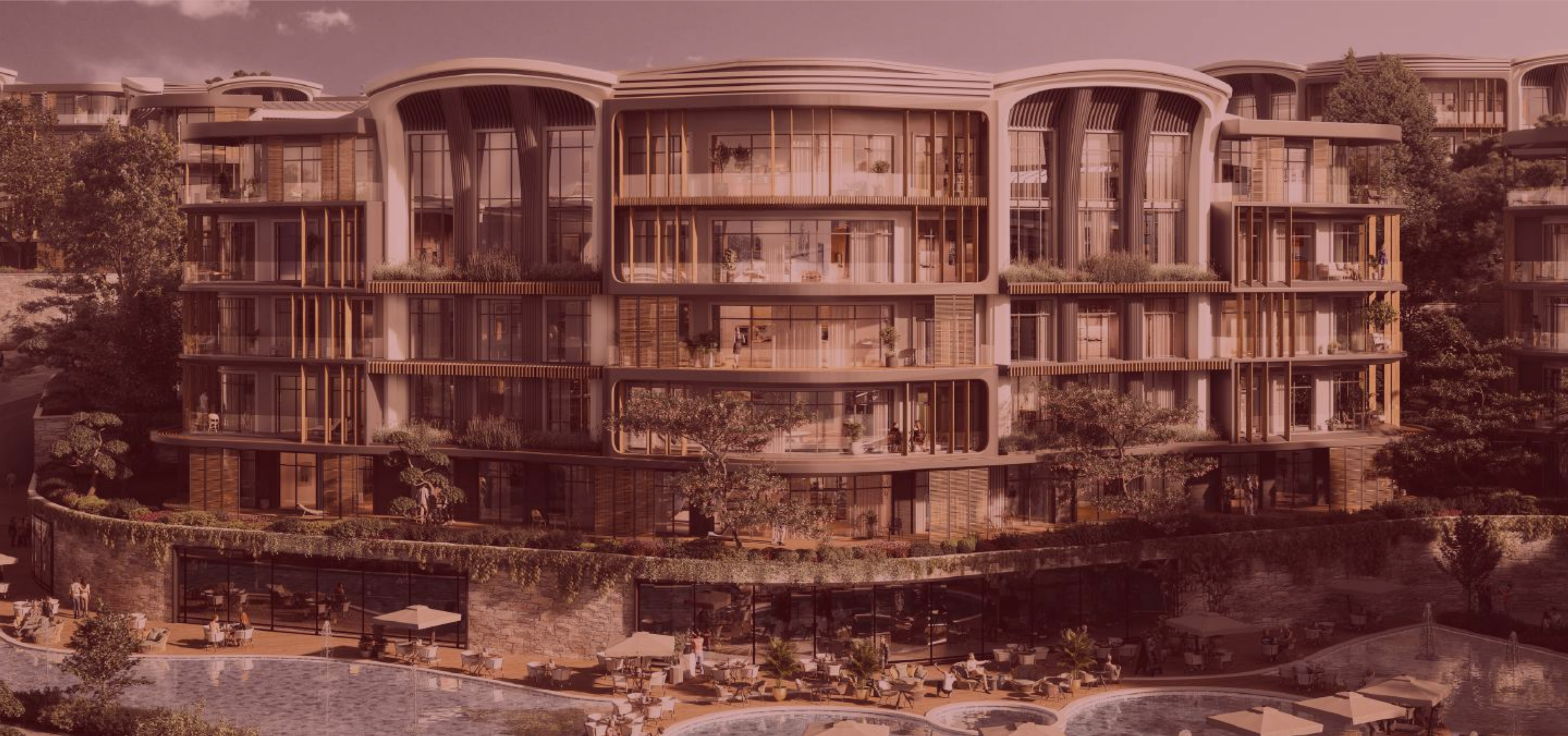
- Şirket'in projelerinden Harmony City Projesi kapsamında, zemin iyileştirme çalışmalarına bağlı olarak T.C. Kartepe Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen A ve T Blokları için geçerli olan yapı ruhsatı belgeleri 27 Ocak 2026 tarihi ve E Blok için geçerli olan yapı ruhsatı belgeleri 9 Ocak 2026 tarihi itibarıyla alınmıştır.
- Zeray GYO, 31 Aralık 2025 tarihinde halka arz izahnamesinde belirtilen kapsamında fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler çerçevesinde 100.000 adet hisseyi 1.009.000TL bedelle borsa kanalı ile satın almış olup, satın alınan hisselerin takası 5 Ocak 2026 tarihinde gerçekleşmiştir.
- 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 tabloların onay tarihi itibarıyla sigorta poliçelerinin kapsamının tebliğ edilen şekilde 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.







OPERASYONEL GELİŞMELER





Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış

2025 yılı verileri birlikte değerlendirildiğinde, konut ve inşaat sektörünün konjonktürel dalgalanmalara karşı daha seçici, disiplinli ve rasyonel bir yapıya evrildiği görülmektedir. Para politikası kaynaklı sıkılaşma, artan finansman maliyetleri ve maliyet enflasyonu, sektör genelinde nicelikten ziyade nitelik odaklı bir üretim ve satış yaklaşımını zorunlu kılmıştır.

Konut kredisi faiz oranlarının yüksek seyri, talep yapısını kalıcı biçimde dönüştürmüş; krediye dayalı hızlı satış modeli yerini, güçlü özkaynak yapısına, alternatif ödeme planlarına ve yatırımcı güvenine dayalı satış kompozisyonuna bırakmıştır. Bu durum, finansal dayanıklılığı yüksek, bilanço yönetimi güçlü ve risk iştahını kontrollü yöneten şirketlerin sektörde daha belirgin hale gelmesine zemin hazırlamıştır.

Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi verileri, sektörde plansız genişlemeden uzak, sermaye verimliliğini önceleyen bir üretim anlayışının benimsendiğini ortaya koymaktadır. Yeni projelerin daha uzun fizibilite süreçlerinden geçmesi, stok yönetiminin stratejik bir karar alanına dönüşmesi ve proje ölçeklerinin rasyonelleşmesi, sektörün yapısal olgunlaşmasına işaret etmektedir.

Konut fiyatlarındaki artış eğilimi, talep kaynaklı spekülasyon hareketlerden ziyade, maliyet yapısındaki kalıcı unsurlar ve arz kısıtlarıyla ilişkilidir. Bu çerçevede fiyatlandırma davranışı, piyasa koşullarına duyarlı ancak kopuk olmayan bir denge içerisinde şekillenmektedir. Satış hacimleri ile fiyat seviyeleri arasındaki görece uyum, piyasanın kendi iç dinamikleriyle denge üretme kapasitesini koruduğunu göstermektedir.

İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki büyüme performansı ve ciro endekslerindeki güçlü seyir, sektörün sadece konut üretimiyle sınırlı olmayan, çok katmanlı bir ekonomik faaliyet alanı olduğunu bir kez daha ortaya koymaktadır. Altyapı, kentsel dönüşüm, ticari gayrimenkul ve karma kullanım projeleri, sektörün ekonomik katkı alanlarını çeşitlendiren temel unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

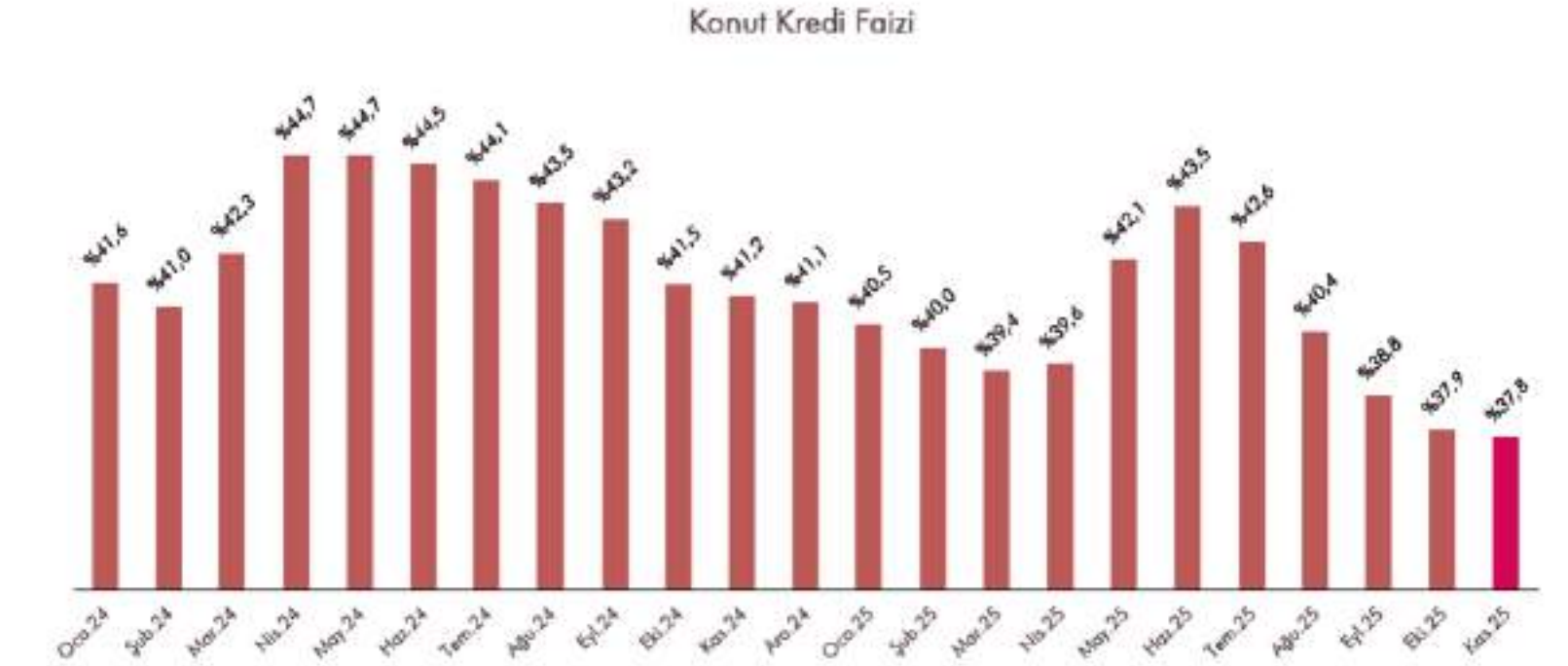
Bu kapsamda 2025 yılı, konut ve inşaat sektörü açısından ölçülü büyüme, finansal disiplin, seçici yatırım yaklaşımı ve kurumsal yönetim kapasitesinin belirleyici olduğu bir geçiş dönemi niteliği taşımaktadır. Sektörün mevcut görünümü, kısa vadeli dalgalanmalara uyum sağlayabilen; orta ve uzun vadede ise sürdürülebilir değer üretimini önceleyen bir yapısal zeminin oluştuğunu göstermektedir.

Sektörel Verilerin

1. Konut Kredisi Faiz Oranları

2025 yılı boyunca konut kredisi faiz oranları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın sıkı para politikası duruşu ve enflasyonla mücadele çerçevesinde yüksek seviyelerde seyretmiştir. Politika faizinin yüksek tutulması, bankacılık sektöründe kredi maliyetlerini artırmış; bu durum özellikle ipotekli konut satışları üzerinde belirleyici bir etki yaratmıştır. Faiz oranlarındaki yüksek seviyeler, hane halkının krediye erişimini sınırlayarak konut talebinin daha çok peşin alım veya alternatif finansman modellerine yönelmesine neden olmuştur. Bu süreçte, ipotekli satışların toplam konut satışları içerisindeki payı görece düşük kalırken, yatırımcılar ve nihai kullanıcılar alım kararlarını erteleme eğilimi göstermiştir.

Öte yandan, faiz oranlarındaki seyrin öngörülebilirliği, sektör oyuncularının fiyatlandırma ve proje geliştirme süreçlerinde temkinli bir yaklaşım benimsemelerine yol açmıştır. Konut kredisi faiz oranlarının yüksek seyri, kısa vadede talep üzerinde baskı oluşturmakla birlikte, orta ve uzun vadede enflasyon beklentileri ve gelir artışlarıyla birlikte konut talebinin yeniden dengelenmesi öngörülmektedir.



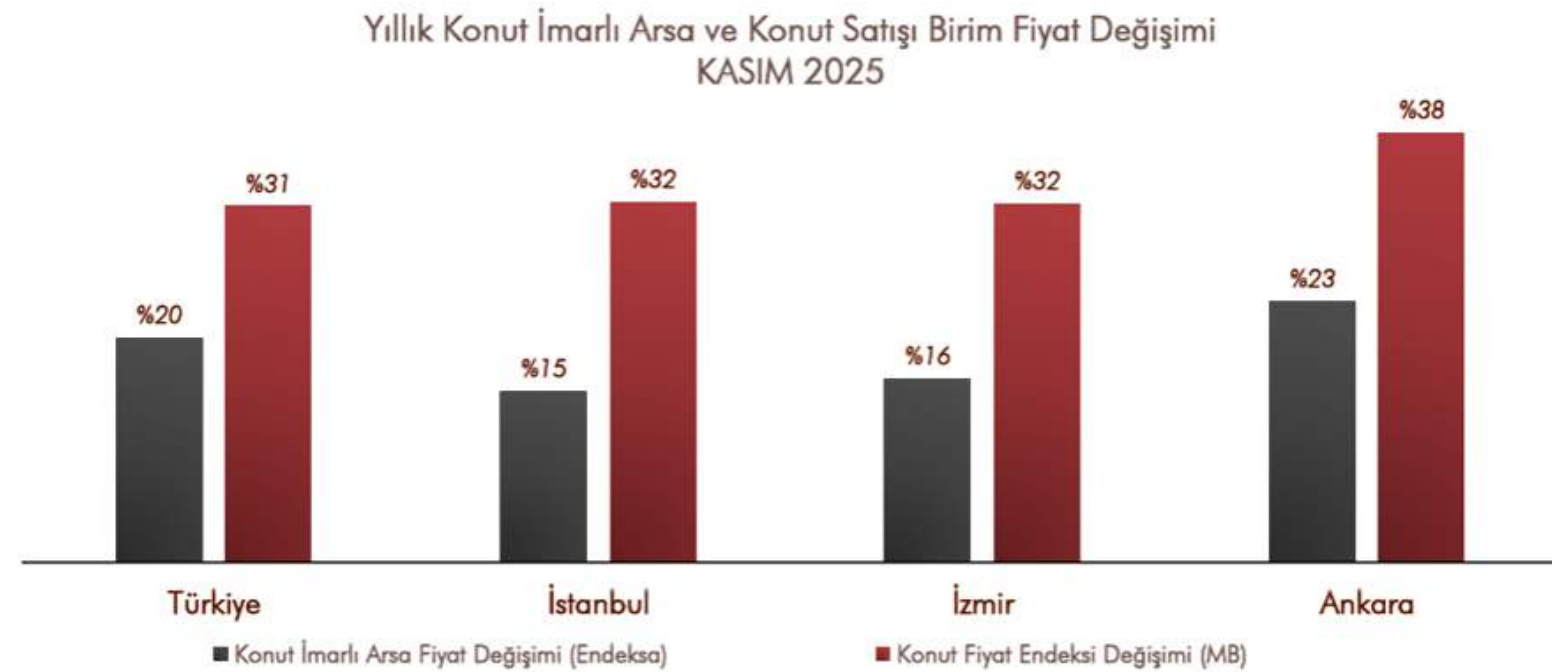
KAYNAK: T.C. MERKEZ BANKASI

2. Konut Fiyat Değişimleri

2025 yılında konut fiyatları, arz-talep dengesi, maliyet artışları ve makroekonomik gelişmelerin etkisiyle artış eğilimini sürdürmüştür. İnşaat maliyetlerinde gözlenen yükseliş, arsa fiyatlarındaki artış ve finansman koşullarındaki sıkılık, konut birim fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturan temel unsurlar arasında yer almıştır.

Konut fiyat endeksleri incelendiğinde, özellikle büyükşehirler ve gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde fiyat artışlarının ülke ortalamasının üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Buna karşın, talep esnekliğinin daha düşük olduğu bölgelerde fiyat artış hızının sınırlı kaldığı gözlemlenmiştir.

Fiyat artışlarının devam etmesine rağmen, reel bazda değerlendirildiğinde konutun yatırım aracı olarak cazibesinin korunmakla birlikte daha seçici bir yapıya büründüğü görülmektedir. Bu durum, konut piyasasında nitelikli proje, lokasyon ve marka algısının önemini artırmış; fiyat artışları ile satış hızı arasındaki ilişkinin daha dengeli bir yapıya evrilmesine neden olmuştur.



3. Konut Stoku Gelişimi

Türkiye genelinde konut stoku, 2025 yılı itibarıyla arzın talebe kıyasla daha kontrollü bir şekilde arttığı bir görünüm sergilemiştir. Yeni konut üretiminde, artan maliyetler ve finansman koşullarının etkisiyle temkinli bir yaklaşım benimsenmiş; bu durum stok artış hızının sınırlı kalmasına yol açmıştır.

Mevcut konut stokunun önemli bir bölümü ikinci el konutlardan oluşurken, yeni konut arzının özellikle belirli bölgelerde yoğunlaştığı gözlemlenmektedir. Bu yapı, bazı alt pazarlarda stok birikimine yol açarken, nitelikli ve talep gören lokasyonlarda arzın sınırlı kalmasına neden olmuştur.

Konut stokundaki gelişim, fiyatlama ve satış stratejileri üzerinde belirleyici bir unsur olmaya devam etmektedir. Stok seviyelerinin dengeli seyretmesi, sektör açısından fiyat istikrarını destekleyici bir unsur olarak değerlendirilirken, arz-talep dengesinin korunması sürdürülebilir büyüme açısından önem arz etmektedir.

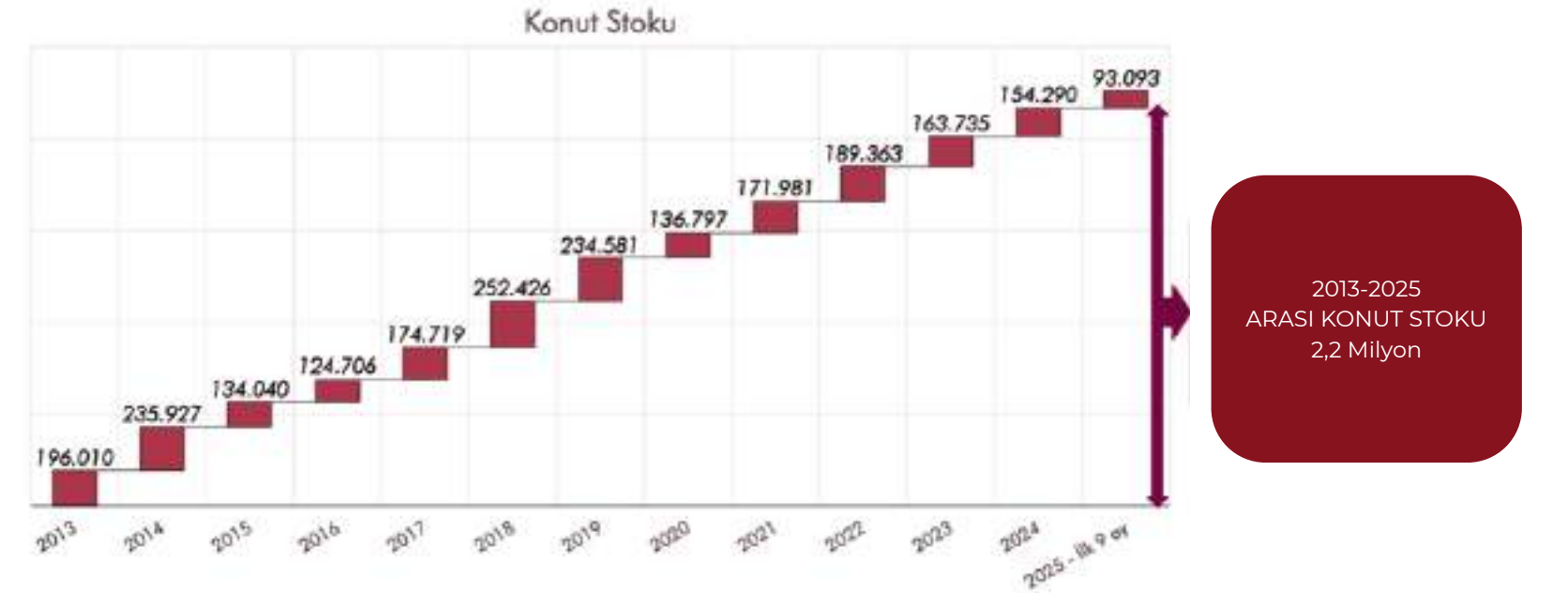
4. Yapı Ruhsatı İstatistikleri

2025 yılında yapı ruhsatı verileri, konut arzına ilişkin beklentilerin temkinli bir çerçevede şekillendiğini göstermektedir. Artan inşaat maliyetleri, finansmana erişimdeki zorluklar ve talep tarafındaki belirsizlikler, yeni proje başlangıçlarının sınırlı kalmasına neden olmuştur.

Yapı ruhsatı verilen bina ve daire sayılarında dönemsel dalgalanmalar gözlenirken, özellikle büyük ölçekli projelerde daha seçici bir ruhsat talep süreci öne çıkmıştır. Bu durum, sektör oyuncularının arz tarafında kontrollü büyüme stratejileri benimsediğine işaret etmektedir.

Ruhsat verilerindeki bu görünüm, orta vadede konut arzının dengeli bir seyir izlemesine katkı sağlamakta olup, arz fazlası riskinin sınırlanması açısından sektörel sürdürülebilirliği destekleyici nitelik taşımaktadır.

Yapı kullanım izin belgesi verileri ise tamamlanan projelerin piyasaya arz edilme hızına ilişkin önemli göstergeler sunmaktadır. 2025 yılında iskan verilen yapı sayılarında, önceki dönemlerde ruhsat alınmış projelerin kademeli olarak tamamlandığı bir yapı gözlemlenmiştir.

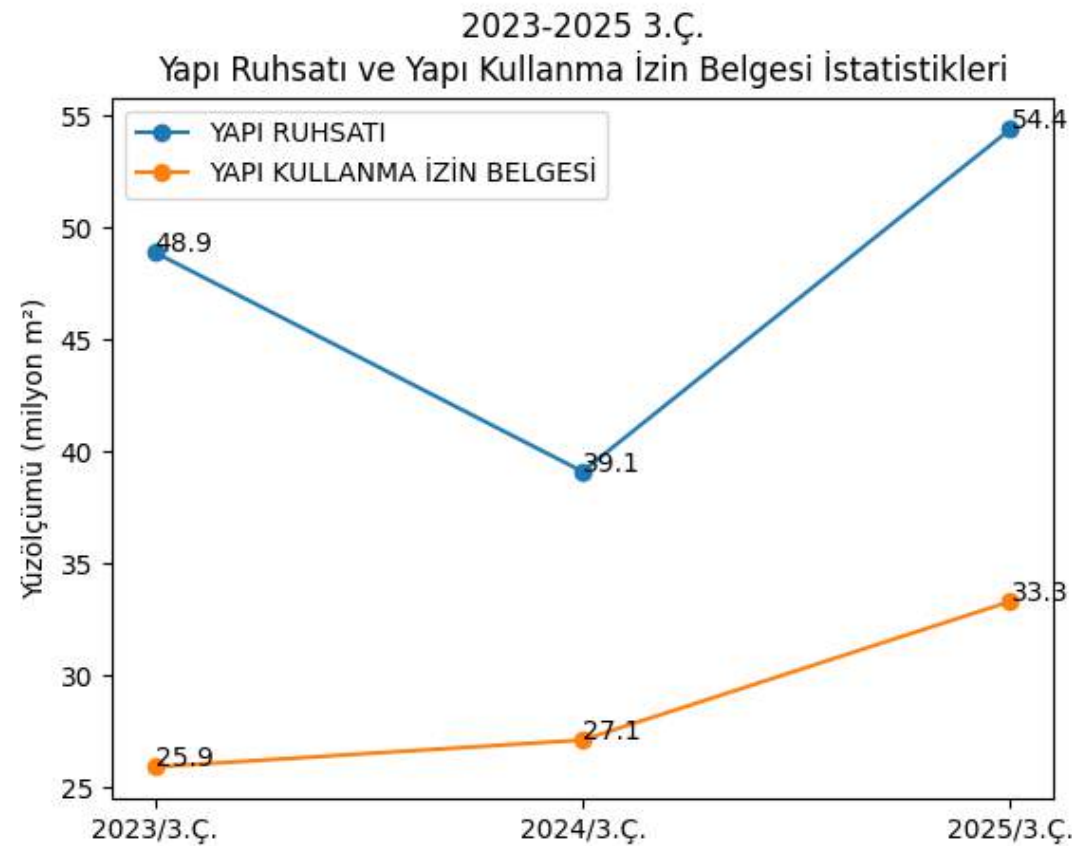


Bu durum, yeni projelerden ziyade mevcut projelerin teslim süreçlerinin ön planda olduğunu göstermektedir. İskan verilerinin seyri, konut arzının ani bir artış göstermediğini, daha dengeli ve kontrollü bir arz yapısının korunduğunu ortaya koymaktadır.

Yapı kullanım izin belgesi istatistikleri, sektör genelinde proje tamamlama disiplininin devam ettiğine ve teslim süreçlerinin planlı şekilde yürütüldüğüne işaret etmektedir

Bu durum, yeni projelerden ziyade mevcut projelerin teslim süreçlerinin ön planda olduğunu göstermektedir. İskan verilerinin seyri, konut arzının ani bir artış göstermediğini, daha dengeli ve kontrollü bir arz yapısının korunduğunu ortaya koymaktadır.

Yapı kullanım izin belgesi istatistikleri, sektör genelinde proje tamamlama disiplininin devam ettiğine ve teslim süreçlerinin planlı şekilde yürütüldüğüne işaret etmektedir



Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Değişimleri (%) 2023-2025

YAPI RUHSATI					
				Önceki Yıla Göre Değişim Oranı	
Göstergeler	2025/3.Ç.	2024/3.Ç.	2023/3.Ç.	2025-2024 (%)	2024-2023 (%)
Bina Sayısı	41946	34301	39487	22,3	-13,1
Yüz ölçümü (m²)	55779732	39126179	48930821	42,6	-20
Daire Sayısı	282855	183717	225159	54	-18,4

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

				Önceki Yıla Göre Değişim Oranı	
Göstergeler	2025/3.Ç.	2024/3.Ç.	2023/3.Ç.	2025-2024 (%)	2024-2023 (%)
Bina Sayısı	23552	22305	20998	5,6	6,2
Yüz ölçümü (m²)	33264279	27093732	25869753	22,8	4,7
Daire Sayısı	156987	127868	117966	22,8	8,4

6. Toplam Konut Satışları

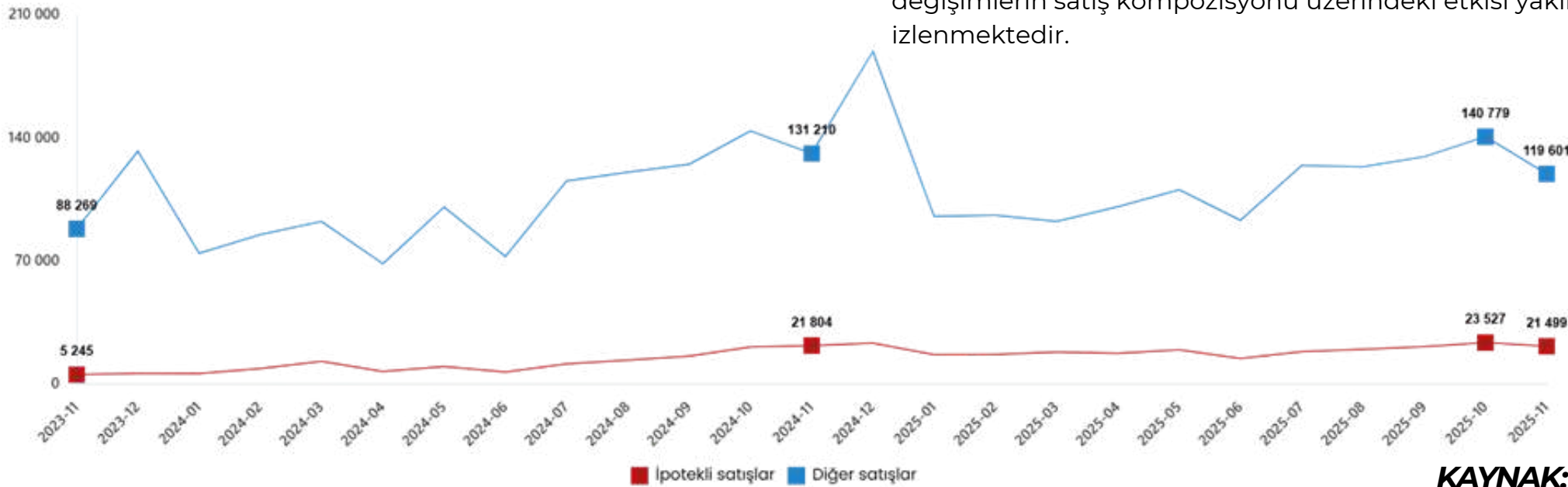
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde toplam konut satışları, 2025 yılının Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre artış göstermiştir. Bu artış, yüksek faiz ortamına rağmen ertelenmiş talebin kademeli olarak devreye girdiğini göstermesi açısından önem arz etmektedir.

Toplam satışlardaki artışın, ağırlıklı olarak ikinci el konutlar ve peşin satışlar kaynaklı olduğu görülmektedir. Bu yapı, finansman koşullarının konut talebi üzerindeki belirleyici etkisinin devam ettiğini ortaya koymaktadır.

Toplam konut satışları, sektörün genel aktivite düzeyini yansıtan temel göstergelerden biri olarak, piyasanın canlılığını koruduğuna işaret etmektedir.

a) Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2025 (Adet)



KAYNAK: TÜİK

İpotekli konut satışları 21 bin 499 olarak gerçekleşti

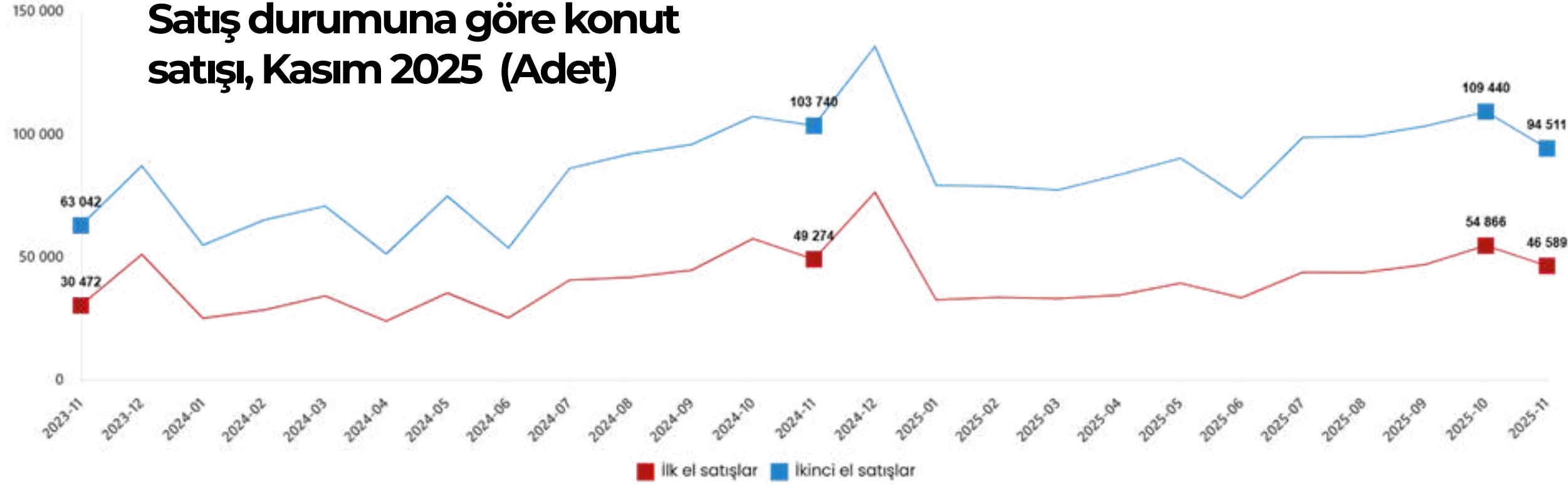
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 oranında azalarak 21 bin 499 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5 oranında artarak 207 bin 519 oldu.

Kasım ayında 5 bin 483; Ocak-Kasım döneminde ise 49 bin 973 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. 2025 yılında ipotekli konut satışları, aylık bazda sınırlı bir seyir izlerken, yılın ilk on bir aylık döneminde önceki yıla kıyasla artış göstermiştir. Buna rağmen ipotekli satışların toplam konut satışları içerisindeki payı görece düşük seviyelerde kalmıştır.

Yüksek konut kredisi faiz oranları, ipotekli satışlar üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiş; krediyle konut edinimi daha çok zorunlu ihtiyaç kapsamında gerçekleşmiştir. Bu durum, finansman maliyetlerinin konut piyasasındaki belirleyici rolünü sürdürdüğünü göstermektedir.

İpotekli satışlardaki gelişim, para politikası ve kredi koşullarına duyarlı bir yapı sergilemekte olup, faiz oranlarındaki olası değişimlerin satış kompozisyonu üzerindeki etkisi yakından izlenmektedir.

Ay / Yıl	Yıllık Ortalama Faiz (%)	Yaklaşık Aylık Ortalama (%)
2024-01	44	3,6
2024-02	44	3,6
2024-03	45	3,62
2024-04	45	3,62
2024-05	44	3,58
2024-06	43	3,57
2024-07	42	3,5
2024-08	41	3,42
2024-09	40	3,33
2024-10	41	3,38
2024-11	40	3,33
2024-12	40	3,33
2025-01	39,5	3,29
2025-02	39,3	3,28
2025-03	39,2	3,27
2025-04	39,3	3,28
2025-05	43,5	3,62
2025-06	43,2	3,6
2025-07	41,9	3,49
2025-08	39,6	3,3
2025-09	38,1	3,17
2025-10	37,8	3,15
2025-11	37,7	3,14
2025-12	36,6	3,05



İkinci el konut satışlarında 94 bin 511 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 oranında azalarak 94 bin 511 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,0 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,4 oranında artarak 990 bin 37 olarak gerçekleşti.

İlk el konut satışları, 2025 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sınırlı bir düşüş göstermiş; buna karşın Ocak-Kasım döneminde yıllık bazda artış kaydetmiştir. Bu görünüm, yeni konutlara olan talebin dönemsel dalgalanmalara rağmen devam ettiğini göstermektedir.

İlk el satışların toplam satışlar içerisindeki payı, yeni konut üretimindeki kontrollü yaklaşımın bir yansıması olarak istikrarlı bir seyir izlemiştir. Yeni projelerde fiyatlama ve ödeme koşulları, satış performansı üzerinde belirleyici olmuştur.

Bu çerçevede ilk el konut satışları, sektörün üretim ve yatırım tarafındaki dinamiklerini yansıtan önemli bir gösterge olmaya devam etmektedir.

İkinci el konut satışları ise 2025 yılında toplam konut satışları içerisindeki ağırlığını korumuştur. Kasım ayında yıllık bazda düşüş görülmesine rağmen, yılın ilk on bir aylık döneminde belirgin bir artış gerçekleşmiştir.

Mevcut konut stokunun daha ulaşılabilir fiyat seviyeleri ve peşin alım imkânları sunması, ikinci el konutlara olan talebi destekleyen unsurlar arasında yer almıştır. Bu durum, özellikle finansman maliyetlerinin yüksek olduğu dönemlerde ikinci el piyasasının önemini artırmaktadır.

İkinci el satışlardaki güçlü seyir, konut piyasasında likiditenin devam ettiğini ve talebin farklı segmentlere yönelerek sürdüğünü göstermektedir.

İlk el konut satış sayısı 46 bin 589 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 46 bin 589 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %33,0 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,9 oranında artarak 444 bin 96 olarak gerçekleşti.

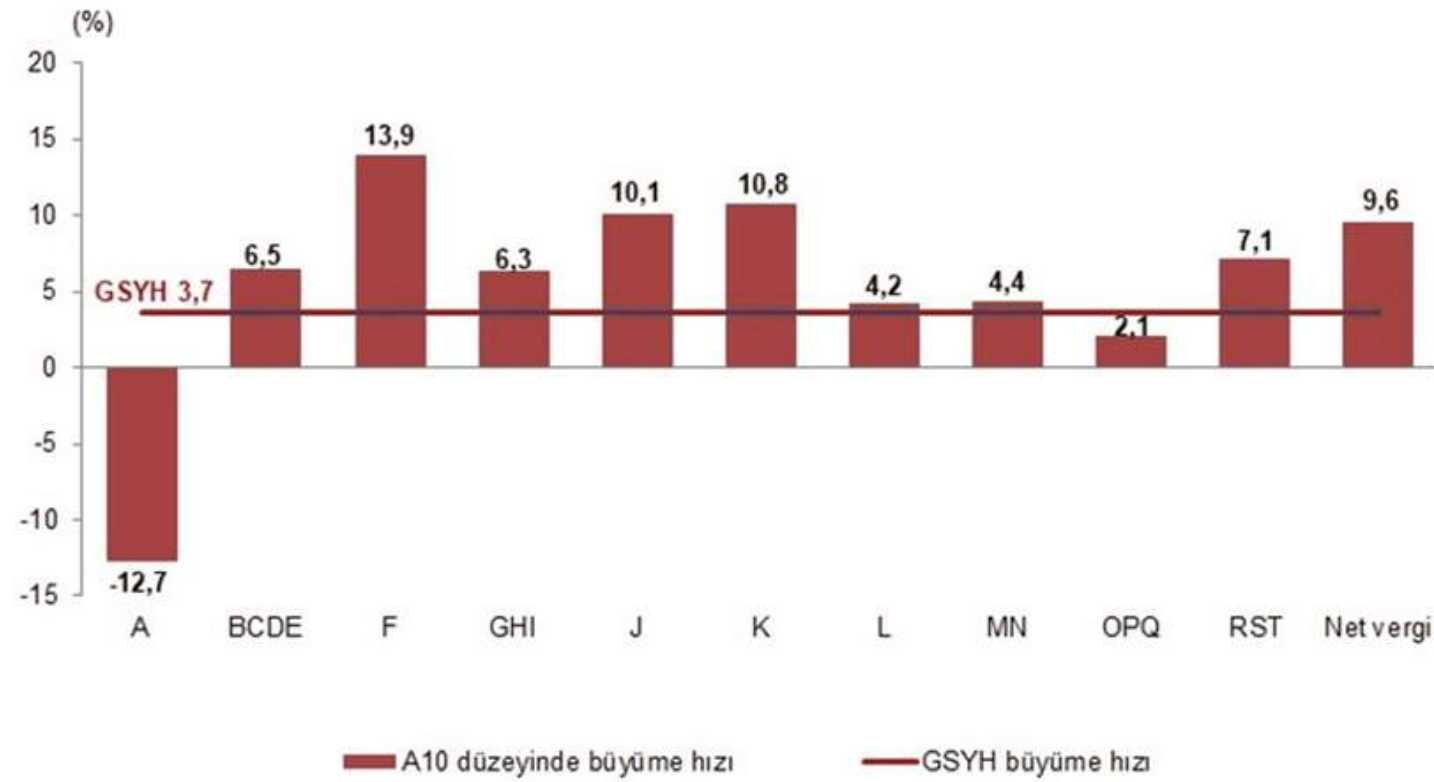


7. İnşaat Sektörü Büyüme Performansı

İnşaat sektörü, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %13,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Bu büyüme oranı, sektörün ekonomik faaliyetler içerisindeki güçlü konumunu koruduğunu ortaya koymaktadır.

GSYH bileşenleri incelendiğinde, inşaat sektörünün birçok temel sektörün üzerinde bir büyüme performansı sergilediği görülmektedir. Bu durum, sektörün hem istihdam hem de yan sektörler üzerindeki çarpan etkisini sürdürdüğünü göstermektedir.

İnşaat sektöründeki büyüme, kamu ve özel sektör yatırımlarının katkısıyla gerçekleşmiş olup, ekonomik aktiviteye olan katkı açısından önemini korumaktadır.

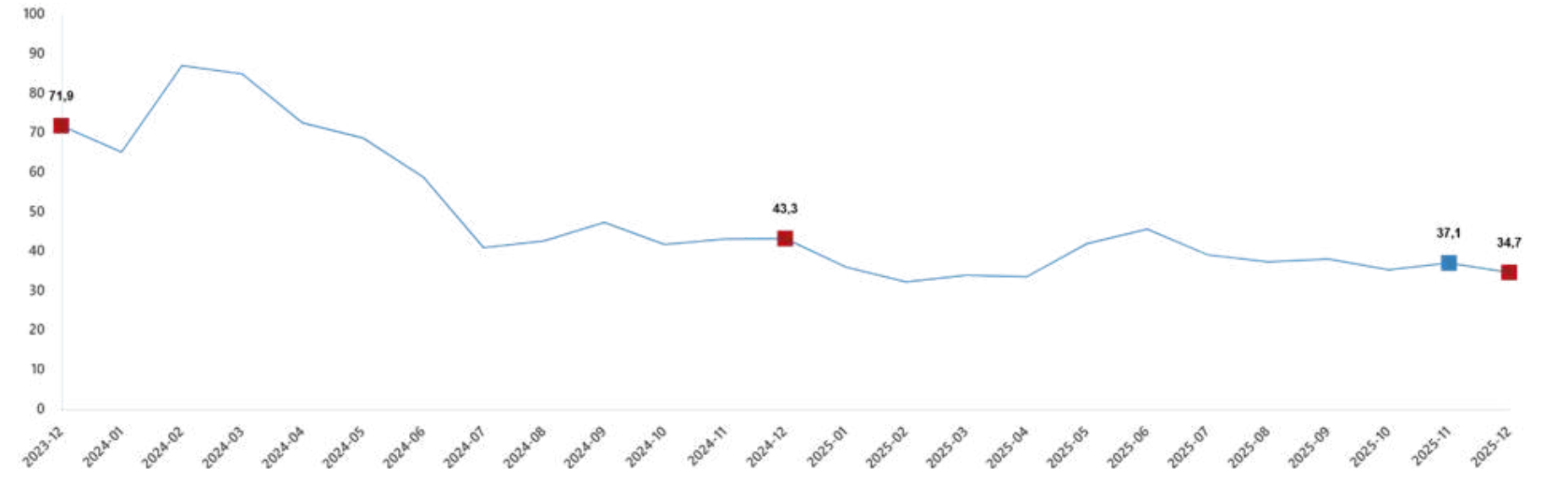


(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

KAYNAK: TÜİK

8. Sektörel Ciro Endeksleri

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Aralık 2025



KAYNAK: TÜİK

2025 yılı Aralık ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %30,6 arttı, inşaat ciro endeksi %35,9 arttı, ticaret ciro endeksi %35,4 arttı, hizmet ciro endeksi %38,3 arttı.

Sanayi ve hizmet sektörleriyle karşılaştırıldığında, inşaat sektörünün aylık ciro artışının istikrarlı bir seyir izlediği görülmektedir. Bu durum, proje bazlı ilerleyen sektör yapısının doğal bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Sektördeki faaliyet hacminin canlılığını koruduğunu göstermektedir.

2025 yılı Aralık ayında inşaat sektörü ciro endeksi, yıllık bazda yüksek oranlı bir artış kaydetmiştir. Bu artış, sektörde fiyat etkileri ve üretim hacmindeki genişlemenin bir sonucu olarak değerlendirilmektedir.

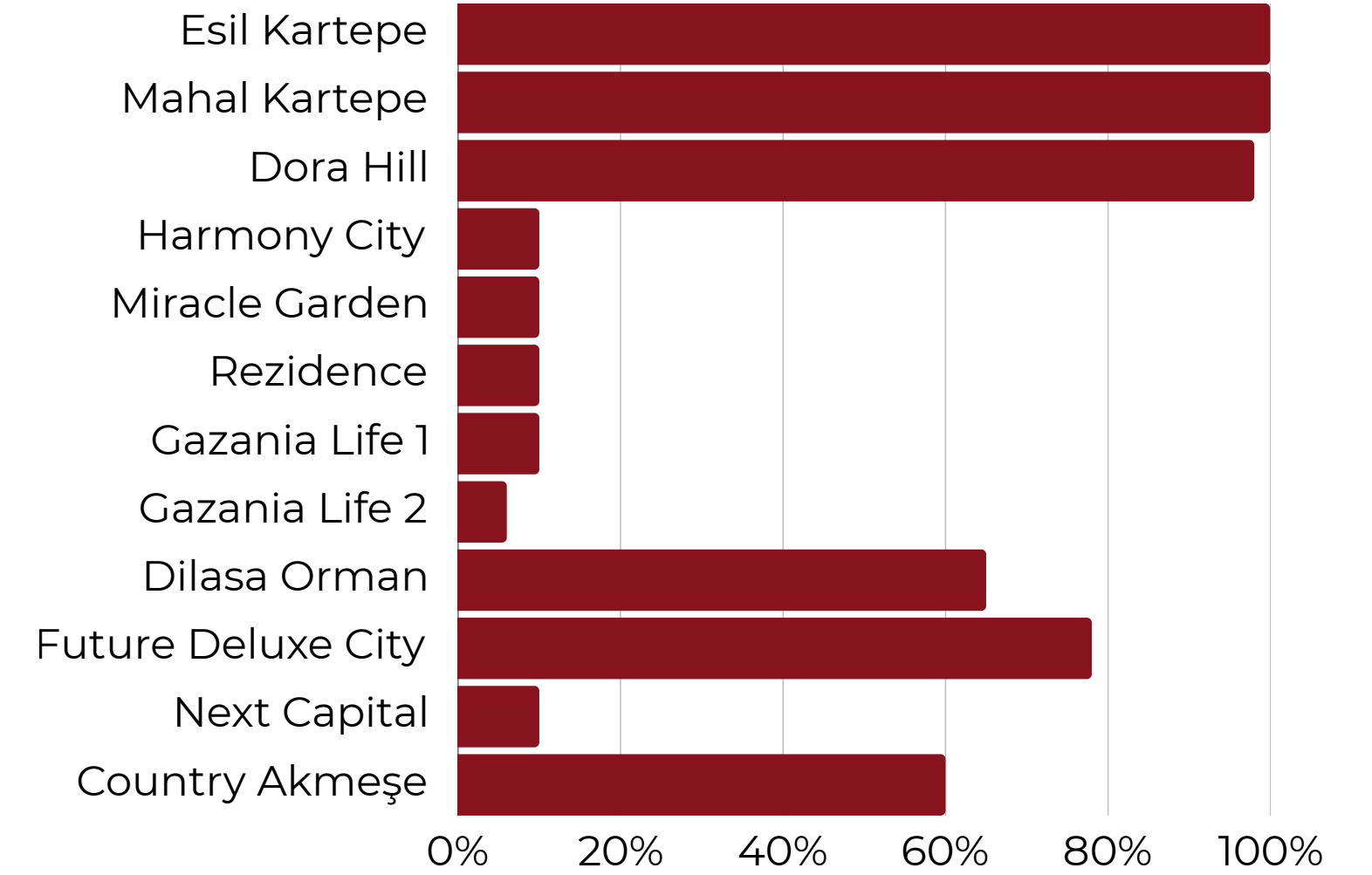
Yıllık ciro artış oranı, inşaat sektörünün ticaret ve hizmet sektörleriyle birlikte ekonomik büyümeye önemli katkı sağladığını ortaya koymaktadır. Nominal ciro artışları, sektördeki maliyet ve fiyat dinamiklerinin güçlü etkisini yansıtmaktadır.

Yıllık ciro endeksleri, sektörün genel ekonomik performans içerisindeki konumunu değerlendirmek açısından temel göstergeler arasında yer almaktadır.



Portföyde Bulunan Gayrimenkuller ve Özet Değerleme

Proje	Değerleme Raporunda Taktir ve Tahmin Edilen Değer	İlerleme Oranı
Esil Kartepe	₺817.000.000,00	99,95%
Mahal Kartepe	₺1.010.200.000,00	100,00%
Dora Hill	₺704.315.000,00	98,00%
Harmony City	₺2.436.585.000,00	10,00%
Miracle Garden	₺76.376.000,00	10,00%
Rezidence	₺166.685.000,00	10,00%
Gazania Life 1	₺61.850.000,00	10,00%
Gazania Life 2	₺141.011.000,00	6,00%
Dilasa Orman	₺3.852.135.000,00	65,00%
Future Deluxe City	₺3.310.000.000,00	78,00%
Next Capital	₺4.098.245.000,00	10,00%
Country Akmeşe	₺687.950.000,00	60,00%
TOPLAM	₺17.362.352.000,00	





FAALİYET ALANLARI VE PORTFÖY



Zeray Country Akmeşe

Zeray Country Akmeşe, dünyanın en temiz hava sahalarından biri olarak bilinen Akmeşe bölgesinde konumlanan; müstakil villa yaşamını bütüncül sosyal donatılarla bir araya getiren premium bir yerleşim projesidir. Doğal hava sirkülasyonu ve düşük yoğunluklu yerleşim dokusu sayesinde proje, sakinlik ve konforu şehir merkezlerine olan yakınlıkla dengeli biçimde buluşturur.

Projede yer alan villalar; yüksek mahremiyet sunan özel yaşam alanları, her birine ait açık yüzme havuzları ve geniş bahçe kurgusuyla müstakil yaşam deneyimini üst seviyeye taşımaktadır. Her villaya özel olarak planlanan hobi bahçeleri, projenin en ayırt edici unsurlarından biridir. Bu alanlar, villa sahiplerinin doğrudan üretim yapabildiği, toprakla temas kurabildiği ve yaşamla kurduğu bağı güçlendirebildiği kişisel alanlar olarak tasarlanmıştır.

Rekreasyon alanlarında gölet, kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları ile açık ve kapalı çocuk oyun alanları yer almaktadır. Bu donatılar, yerleşimin sosyal yaşamını destekleyen bütüncül bir altyapı sunmaktadır. Kurtdere Göleti'ne yakın konumlanan proje; Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 15 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafededir. Bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabilmekte olup, çevresindeki düşük katlı villa yerleşimleriyle uyumlu bir yaşam çevresi sunmaktadır.

60%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Country Akmeşe
Lokasyon: Kocaeli / İzmit /
Karaabdülbaki Mahallesi
Proje alanı: 25.986,29 m²
Bağımsız bölüm: 35 villa
Tip: 5+1 villa

Zeray Dora Hill

Zeray Dora Hill, manzaranın yalnızca izlenen değil, yaşamın doğal bir parçası haline geldiği bir anlayışla tasarlandı. Arkasını uçsuz bir orman ve gölet dokusuna yaslayan, ön cephesinde ise denize açılan geniş perspektifiyle proje; doğayla kurulan ilişkiyi güçlü bir yaşam deneyimine dönüştürüyor. Klasik mimari yaklaşımın dikey form ile buluştuğu yapı, çevresiyle dengeli bir bütünlük içinde konumlanıyor. Teslim sürecinin başladığı projede yaşamın başlamasına sayılı günler kalırken; Dora Hill, panoramik manzarası ve bulunduğu konumun sunduğu avantajlarla bölgesinde öne çıkan bir yerleşim olmaya hazırlanıyor.

Rekreasyon alanlarının merkezinde konumlanan gölet ve çevresinde şekillenen sosyal yaşam, günlük hayatın doğal akışını destekleyen dengeli bir atmosfer oluşturuyor. Peyzaj ile kurulan görsel ilişki, mekân ile kullanıcı arasında güçlü bir bağ kurulmasını sağlıyor.

Açık ve kapalı yüzme havuzları, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları, açık ve kapalı çocuk oyun alanlarının yanı sıra basketbol sahası, tenis kortu ve amfi tiyatro alanlarıyla desteklenen sosyal altyapı; yaşamı zenginleştiren bir bütünlük sunuyor. İzmit'in kuzeyinde konumlanan Zeray Dora Hill; Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 10 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafesiyle güçlü bir ulaşım avantajı sunuyor. Çevresindeki eğitim kurumları, sağlık yapıları, alışveriş alanları ve doğal çevresiyle birlikte proje, manzara ile konforu bir araya getiren dengeli bir yaşam noktası oluşturuyor.

98%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Dora Hill
Lokasyon: Kocaeli / İzmit /
Çayırköy Mahallesi
Proje alanı: 30.366,63 m²
Blok sayısı: 6
Bağımsız bölüm: 450
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 4,5+1

Zeray Dilasa Orman

Zeray Dilasa Orman, doğayla temasın bir ayrıcalık değil, gündelik hayatın doğal uzantısı olarak kurgulandığı bir anlayışla tasarlandı. Başiskele’de konumlanan proje, hem proje alanının içinde yer alan orman dokusu hem de proje sınırına dayanan doğal orman hattı sayesinde; bahçeden çıkıp birkaç adımda ormana geçebileceğiniz gerçek bir “orman yaşamı” deneyimi sunmaya hazırlanıyor.

Değişen yaşam beklentilerine yanıt veren güvenli, az katlı yatay mimari yaklaşımıyla geliştirilen Zeray Dilasa Orman; farklı yaşam ihtiyaçlarına hitap eden seçkin daire seçeneklerini, doğanın merkezde olduğu rafine bir yerleşim kurgusu ile buluşturuyor. Projede öne çıkan en güçlü unsur, sosyal yaşamın genişliği ve çeşitliliği. Yetişkinlere özel “sessiz havuz” ile ayrıştırılan açık havuz alanları, kapalı yüzme havuzu, fitness, hamam ve sauna; günün ritmini sakinlik ve konforla dengeleyen bir altyapı oluşturuyor. Tenis kortu, basketbol sahası ve amfi tiyatro gibi güçlü sosyal bileşenler; rekreasyon yaşamını spor, kültür ve sosyallik ekseninde büyütüyor. Barbekü alanları, yürüyüş yolları, parklar ve dinlenme alanları ise açık havayı yalnızca “seyredilen” değil, “yaşanan” bir deneyime dönüştürüyor.

Denize yakın konumda yer alan proje; çevresindeki okul ve üniversiteler, konaklama tesisleri ve tabiat alanlarıyla birlikte dengeli bir yaşam çevresi sunmaya hazırlanıyor. Bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabilmekte; çevresindeki düşük yoğunluklu yerleşim dokusuyla uyumlu bir atmosfer içinde konumlanıyor.

65%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Dilasa Orman
Lokasyon: Kocaeli
/ Başiskele / Yuvacık Mahallesi
Proje alanı: 54.804,47 m²
Blok sayısı: 17
Bağımsız bölüm: 561
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Zeray Mahal Kartepe

Zeray Mahal Kartepe, az katlı yatay mimarisi ve benzerine nadiren rastlanan geniş daire seçenekleriyle, zamansız bir yaşam anlayışını yeniden yorumlayan seçkin bir yerleşim olarak öne çıkıyor. Klasik mimari diliyle şekillenen proje, teslim sonrası ulaştığı %95 doluluk oranıyla güçlü bir kullanıcı kabulü ve yerleşmiş bir yaşam kültürü oluşturmuş durumda.

Projenin en belirleyici unsurlarından biri, doğayla kurduğu güçlü bağ. Titizlikle tasarlanan peyzaj kurgusu; dört mevsim yaşayan bir botanik bahçe hissi sunarken, yoğun su yüzeyleri ve gölet alanları yerleşime resort benzeri bir atmosfer kazandırıyor. Bahçe katı dairelere eşlik eden geniş özel bahçeler, kullanıcıya doğayla doğrudan temas kuran ayrıcalıklı bir yaşam deneyimi sunuyor.

Açık ve kapalı yüzme havuzları, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları, açık ve kapalı çocuk oyun alanları ile kapalı otopark çözümleri; günlük yaşamı destekleyen bütüncül bir sosyal altyapı oluşturuyor. Rekreasyon alanlarında suyla bütünleşen peyzaj dili, projeyi yalnızca bir konut yerleşimi değil; dört mevsim yaşayan bir yaşam destinasyonu haline getiriyor.

İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü arasında konumlanan Zeray Mahal Kartepe; Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 7 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 5 dakika mesafesiyle güçlü bir ulaşım avantajı sunuyor. Çevresinde alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sağlık kurumları, eğitim yapıları ve doğal yaşam alanlarının bulunması, projeyi hem erişilebilir hem de dengeli bir yaşam noktası olarak konumlandırıyor.

100%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Mahal Kartepe
Lokasyon: Kocaeli / Kartepe / Sarımeşe Mahallesi
Proje alanı: 29.223,57 m²
Blok sayısı: 15
Bağımsız bölüm: 309
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Zeray Esil Kartepe

Zeray Esil Kartepe, pandemi sonrası değişen yaşam beklentilerine yanıt veren bir anlayışla; mahremiyet ihtiyacını doğayla bütünleşen bir yaşam kurgusu içinde yeniden ele almak üzere tasarlandı. Klasik konut yaklaşımının ötesine geçen proje, kişisel alan, açık yaşam ve dengeli sosyal etkileşim arasında rafine bir denge kurarak seçkin bir yerleşim deneyimi sunuyor.

Bugün yaşamın aktif biçimde sürdüğü ve %90 doluluk oranına ulaşmış olan Zeray Esil Kartepe, güçlü kullanıcı talebi ve yüksek memnuniyet seviyesiyle yalnızca bir konut projesi değil; yerleşmiş bir yaşam kültürünün temsilcisi olarak öne çıkıyor. Yerleşimin kalbinde konumlanan geniş gölet, projeye sakin ve dengeli bir merkez kazandırırken; etrafında kurgulanan sosyal alanlar günlük hayatın doğal akışını destekleyen bir ritim oluşturuyor. Süreklilik gösteren açık alanlar ve zengin peyzaj dili, mekân ile kullanıcı arasında güçlü ve kalıcı bir bağ kuruyor.

Açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, fitness alanları, ocuk oyun alanları ile desteklenen sosyal altyapı; açık ve kapalı otopark çözümleriyle birlikte günlük yaşamı konforla tamamlayan bütüncül bir yaşam standardı sunuyor. İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü arasında konumlanan Zeray Esil Kartepe; Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 4 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 11 dakika mesafesiyle güçlü bir erişilebilirlik avantajına sahip. evresindeki eğitim kurumları, sağlık yapıları, alışveriş alanları ve doğal yaşam rotalarıyla birlikte proje, doğayla temas halinde, ulaşılabilir ve dengeli bir yaşam noktası oluşturuyor.

99,95%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Esil Kartepe
Lokasyon: Kocaeli / Kartepe /
Çiftlik Mahallesi
Proje alanı: 37.056,49 m²
Blok sayısı: 16
Bağımsız bölüm: 501
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Zeray Residence

Zeray Residence, iş hayatının ihtiyaçlarını yalnızca fonksiyonel değil, konfor odaklı bir perspektifle ele alan bir anlayışla tasarlandı. Ticari kullanım amacıyla geliştirilen proje; mimari dili ve kapalı sosyal alanlarıyla ofis kavramını yeniden tanımlayan seçkin bir çalışma ortamı sunuyor.

Yeni gelişen ticari aks üzerinde yer alan proje, çevresindeki iş merkezleri ve ticari alanlarla birlikte güçlü bir yatırım potansiyeli sunan bir iş yaşamı odağı oluşturuyor.

Beklentilerin ötesinde bir iç mekân konforu hedefiyle planlanan ofisler, çalışma alanını günlük hayatın doğal akışıyla uyumlu hale getirirken; projede yer alan kapalı sosyal tesisler iş yaşamına kesintisiz bir denge kazandırıyor.

Ana ulaşım arterlerine yakın konumda yer alan Zeray Residence; çevresindeki alışveriş merkezleri, oteller, hastaneler, eğitim kurumları ve doğal alanlarla birlikte güçlü bir ticari çevre içinde konumlanıyor. Bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabilmekte olup, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 10 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafededir.

5%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Residence
Lokasyon: Kocaeli / İzmit /
Çayırköy Mahallesi
Proje alanı: 4.903,20 m²
Blok sayısı: 1
Bağımsız bölüm: 118 ofis
Tip: 1+1, 2+1, 3+1

Zeray Harmony City

Zeray Residence, iş hayatının ihtiyaçlarını yalnızca fonksiyonel değil, konfor odaklı bir perspektifle ele alan bir anlayışla tasarlandı. Ticari kullanım amacıyla geliştirilen proje; mimari dili ve kapalı sosyal alanlarıyla ofis kavramını yeniden tanımlayan seçkin bir çalışma ortamı sunuyor.

Yeni gelişen ticari aks üzerinde yer alan proje, çevresindeki iş merkezleri ve ticari alanlarla birlikte güçlü bir yatırım potansiyeli sunan bir iş yaşamı odağı oluşturuyor.

Beklentilerin ötesinde bir iç mekân konforu hedefiyle planlanan ofisler, çalışma alanını günlük hayatın doğal akışıyla uyumlu hale getirirken; projede yer alan kapalı sosyal tesisler iş yaşamına kesintisiz bir denge kazandırıyor.

Ana ulaşım arterlerine yakın konumda yer alan Zeray Residence; çevresindeki alışveriş merkezleri, oteller, hastaneler, eğitim kurumları ve doğal alanlarla birlikte güçlü bir ticari çevre içinde konumlanıyor. Bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabilmekte olup, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 10 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafededir.

10%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Harmony City

Lokasyon: Kocaeli / Kartepe /
Uzunbey Mahallesi

Proje alanı: 62.783,85 m²
Blok sayısı: 19

Bağımsız bölüm: 1.110 (1.073
konut + 37 ticari)

Tip: 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1

Zeray Miracle Garden

Zeray Miracle Garden, koru içerisinde konumlanan yapısıyla mimariyi doğanın bir uzantısı olarak ele alan bir yaklaşımla tasarlandı. Yerleşim kurgusu; deniz manzarası, doğal topografya ve çevresindeki yeşil dokuyla uyum içinde şekillenerek, mekânın çevresiyle bütünleşmesini esas alıyor.

Proje, mimari diliyle bulunduğu doğal karakteri koruyan ve güçlendiren bir yerleşim anlayışını yansıtırken; açık alan organizasyonu ve zengin peyzaj kurgusuyla adının taşıdığı “bahçe” kavramını yaşamın ayrılmaz bir parçası haline getirmeyi amaçlıyor.

Açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, fitness ve pilates alanları, açık ve kapalı dinlenme alanları, cafe & lounge ile çocuk oyun alanları; günlük yaşamı destekleyen sosyal bir altyapı sunacak şekilde planlanıyor. Kapalı otopark çözümleriyle birlikte bu donatılar, yerleşimin konfor seviyesini bütüncül biçimde tamamlıyor.

Deniz kıyısına yakın konumda yer alan Zeray Miracle Garden; çevresindeki eğitim kurumları, üniversiteler, konaklama tesisleri ve doğal yaşam alanlarıyla birlikte gelişen bir yaşam çevresi içinde konumlanıyor. Bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabiliyor.

10%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Miracle Garden
Lokasyon: Kocaeli /
Başiskele / Kullar Mahallesi
Proje alanı: 17.510,48 m²
Blok sayısı: 11
Bağımsız bölüm: 256
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Zeray Gazania Life 1-2

Adını doğadaki zarafetiyle öne çıkan hazine çiçeği Gazanya'dan alan Zeray Gazania Life, yaşamın mimariyle estetik bir uyum içinde kurgulandığı seçkin bir yerleşim anlayışıyla şekillendi. İki ayrı etaptan oluşan bütüncül yapısı, projeye süreklilik kazandırırken; farklı yaşam biçimlerine hitap eden zengin konut seçenekleriyle özgün bir karakter ortaya koyuyor.

Bahçe dublekslerinden çatı ve teras yaşamlarına uzanan çeşitliliğe eşlik eden loft daireler, Gazania Life'a çağdaş ve rafine bir yaşam tonu kazandırıyor.

Açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, fitness alanları ve çocuk oyun alanlarıyla desteklenen sosyal yaşam; gündelik hayatın ritmini konforla buluşturan dengeli bir atmosfer oluşturuyor.

Gazania Life, estetik yaklaşımı ve mekânsal çeşitliliğiyle, yaşamı tek tip bir form yerine farklı deneyimlerle zenginleştiren bir yerleşim anlayışını temsil ediyor.

İzmit'in kuzeyinde, gelişen bir yaşam aksında konumlanan Gazania Life; çevresindeki eğitim, sağlık ve sosyal yaşam olanaklarıyla birlikte güçlü bir gelecek perspektifi sunuyor. Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 10 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafesiyle erişilebilir bir yaşam noktası olarak öne çıkıyor.

10%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Gazania Life-1
Lokasyon: Kocaeli / İzmit /
Çayırköy Mahallesi
Proje alanı: 10.552,62 m²
Blok sayısı: 3
Bağımsız bölüm: 196
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1

6%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Gazania Life-2
Lokasyon: Kocaeli / İzmit /
Çayırköy Mahallesi
Proje alanı: 30.819,92 m²
Blok sayısı: 11
Bağımsız bölüm: 541
Tip: 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1, 5+1



Zeray Future Deluxe City

Başkentin batısında yükselen yeni yaşam aksının ilk adımı, Zeray Future Deluxe City ile atıldı.

Şehrin gelişim yönünü belirleyen bu yerleşim, yalnızca bir proje değil; geleceğin yaşam kurgusuna açılan bir başlangıç noktası olarak konumlanırken, bölgenin dönüşümünde öncü bir rol üstleniyor. Zeray Future Deluxe City, yüksek katlı ve özgün mimarisiyle bir başyapıt niteliği taşıyor.

Akışkan hatları ve cesur silüetiyle gökyüzüne uzanan yapı dili, projeyi şehrin yeni simgesi haline getirmeye hazırlanıyor. Geniş hacimli daireler, ferah yaşam alanlarıyla mekânın sınırlarını aşarken; en üst katlarda konumlanan müstakil havuzlu penthouse daireler, panoramik görüş açısı ve yüksek metrekareleriyle projenin en seçkin yaşam deneyimini sunuyor.

Süs havuzları, fitness ve wellness alanları, yoga ve pilates odaları, sanat ve etkinlik alanları, açık ve kapalı çocuk oyun alanları, tenis kortu, basket sahası, amfi tiyatro ve cafe & lounge gibi zengin sosyal donatılar; yerleşimin yaşam ritmini destekleyen kapsamlı bir altyapı oluşturuyor. Ana ulaşım arterlerine yakın konumuyla öne çıkan proje; çevresindeki üniversiteler, alışveriş merkezleri, oteller ve kamu yerleşkeleriyle birlikte gelişen yeni şehir merkezinin temelini oluşturuyor.

Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 40 dakika, şehir merkezine ise yaklaşık 30 dakika mesafede konumlanan Future Deluxe City, başkentin batı aksındaki yeni yaşamın başlangıç noktası olarak öne çıkıyor.

78%

İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Future Deluxe City

Lokasyon: Ankara / Etimesgut
/ Yapracık Mahallesi

Proje alanı: 20.001 m²

Blok sayısı: 4

Bağımsız bölüm: 338 (282
konut + 56 ofis)

Tip: 1+1, 2+1, 4+1, 5+1

Zeray Next Capital

Başkentin batısında, geleceğin şehri yükseliyor.

Temelleri Zeray Next Capital ile atılan bu yeni yaşam bölgesinde, aynı vizyon daha rafine bir yaşam diliyle Zeray Next Capital ile devam ediyor.Şehirle kurduğu güçlü ilişkiyi kendi iç ritmiyle dengeleyen Next Capital; kat bahçeleriyle zenginleşen mimarisi sayesinde doğayı yaşamın doğal bir uzantısına dönüştürüyor.

Bu yaklaşım, yüksek katlı yaşamı yalnızca yükselen değil; nefes alan, dengeli ve akışkan bir deneyim haline getiriyor. Geniş hacimli yaşam alanları ve özenle tasarlanmış daire planlarıyla kurgulanan projede, en üst katlarda konumlanan müstakil havuzlu penthouse daireler; panoramik manzaraları ve ayrıcalıklı konumlarıyla en üst düzey yaşam standardını temsil ediyor. Süs havuzları, fitness ve wellness alanları, yoga ve pilates stüdyoları, sanat ve etkinlik mekânları, açık ve kapalı çocuk oyun alanları, tenis kortu, basketbol sahası, amfi tiyatro ve cafe & lounge alanları; yaşam konforunu incelikli bir bütünlük içinde tamamlayan sosyal altyapıyı oluşturuyor.

Ana ulaşım akslarına yakın konumuyla öne çıkan Zeray Next Capital; çevresindeki üniversiteler, kamu yerleşkeleri ve ticari merkezlerle birlikte başkentin batısında şekillenen yeni lüks yaşam hattının seçkin bir parçası olarak konumlanıyor. Proje, Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 40 dakika, şehir merkezine ise yaklaşık 30 dakika mesafede yer alıyor.

10%
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Next Capital

Lokasyon: Ankara /
Etimesgut / Yapracık
Mahallesi

Proje alanı: 34.769,00 m²
İlerleme seviyesi: %20



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesinde "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur." hükmü yer almaktadır.

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2026 tarih ve 2026/4 sayılı Bülteninde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca, üçüncü grup ortaklıklara ilişkin yükümlülüklerle tabi olduğu ilan edilmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklerle Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uymaya gayret edecektir.

Kurumsal Yönetim Tebliği ile öngörülen ilkeler kapsamında yer alan unsurlardan biri Kar Payı Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın oluşturulmasıdır. Şirket TTK, SPKn, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, Kurumsal Yönetim Tebliği, esas sözleşme hükümleri ve ilgili diğer mevzuat uyarınca söz konusu politikaları hazırlamıştır.

Bu kapsamda, yönetim kurulunun 18.11.2024 tarih ve 2024/32 sayılı kararı ile kar dağıtım politikası, yönetim kurulunun 18. 11.2024 tarih ve 2024/34 sayılı kararı ile ücretlendirme politikası ve yönetim kurulunun 18.11.2024 tarih ve 2024/35 sayılı kararı ile bağış ve yardım politikası belirlenmiş olup, bu politikalar 13.05.2025 tarihli olağan genel kurulda pay sahiplerince onaylanmıştır. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriğine aşağıdaki linklerden ulaşılabilir.

Ücretlendirme Politikası

Kâr Dağıtım Politikası



Yatırımcı İlişkileri Birimi

Şirketimizde pay sahipleri ile ilişkilerden sorumlu Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile ilgili bilgiler aşağıda verilmiştir.

Merve Temel (*)

Sahip olduğu lisanslar

SP Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı	213974
Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	909243
Kredi Derecelendirme Lisansı	912075
Türev Araçlar Lisansı	309794

E-posta: yatirimciiliskileri@zeraygyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Bölümü; pay sahiplerinin ortaklık haklarının kullanımı, özel durumların kamuya açıklanması, pay sahiplerinin Şirket ve ortaklık haklarının kullanımına ilişkin sorularının cevaplandırılması, Genel Kurul (EGKS), sermaye artırımları, kar dağıtımı, ana sözleşme değişikliği ile ilgili işlemler ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile Merkezi Kayıt Sistemi uygulamasının yürütülmesi ile Kurumsal Yönetim İlkeleri çalışmalarına ilişkin faaliyetleri yürütmektedir. Bu faaliyetler çerçevesinde ilkelere uyum sağlamak için Şirket içi idari düzenleme ve uygulama gerçekleştirilmiştir. Pay sahiplerine zamanında, tam ve doğru bilgilendirme yapılmaktadır.

(*) Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi olarak 02.02.2026 tarihinde atanmıştır.



<https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar>





[illegible]

4.4.3- Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini ya da olarak yönetim kuruluna bildiren üyelerin diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.				X	Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini ya da olarak yönetim kuruluna bildiren üyelerin kurula üyesi olmaması,
4.4.4- Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X				
4.4.5- Yönetim kurulu toplantılarında ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile ya da hale getirilmiştir.	X				
4.4.6- Yönetim kurulu toplantısı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X				
4.4.7- Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler almış olmaları ile ilgili Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantılarında pay sahiplerinin bilgiline sunulmuştur.		X			Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka bir görev almış olmaları ile ilgili düzenli olarak Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler ile ilgili faaliyet raporunda pay sahiplerinin bilgiline sunulmaktadır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜYÜKLERİ OLUŞTURULAN KOMİTELER					
4.5.1- Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.		X			SPK düzenlemeleri çerçevesinde kurulması zorunlu komitelerin başkanlarının başlıca Yönetim Kurulundaki üyelerden oluşması gerektiği, devletinden sorumlu komitenin tüm Yönetim Kurulu üyelerinin katılımıyla olması zorunluluğu, İrs başkanı/Genel müdürün komitede görev almaması ve Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi birikimi ve tecrübelerinin de dikkate alınması sonucunda her Yönetim Kurulu üyelerinin birinden çok komitede görevlendirilmemesi. Her ne kadar komite yapması zorunluluğu olsa da bu bulundurulduğunda yolum gelecekte bu yönde bir değişiklik hissedilip değiştirilmeyecektir.
4.5.2- Komite üyeleri, görüşlerini almak için gerekli görüşleri ilgili toplantılara davet etmiş ve görüşlerini almıştır.	X				
4.5.3- Komite üyeleri, görüşlerini almak için gerekli görüşleri ilgili toplantılara davet etmiş ve görüşlerini almıştır.	X				
4.5.4- Komite üyeleri, görüşlerini almak için gerekli görüşleri ilgili toplantılara davet etmiş ve görüşlerini almıştır.	X				
4.5.5- Komite üyeleri, görüşlerini almak için gerekli görüşleri ilgili toplantılara davet etmiş ve görüşlerini almıştır.	X				
4.5.6- Komite üyeleri, görüşlerini almak için gerekli görüşleri ilgili toplantılara davet etmiş ve görüşlerini almıştır.	X				
4.5.7- Komite üyeleri, görüşlerini almak için gerekli görüşleri ilgili toplantılara davet etmiş ve görüşlerini almıştır.	X				
4.5.8- Komite üyeleri, görüşlerini almak için gerekli görüşleri ilgili toplantılara davet etmiş ve görüşlerini almıştır.	X				
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERİNE SAĞLANAN MALİ HAKLAR					
4.6.1- Yönetim kurulu, sorumluluklarına eşit bir şekilde yerine getirmelerini değerlendirilerek kurula yönetim kurulu performans değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.	X				
4.6.2- Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanılmaması, hırsız, vurma veya diğer benzeri suçları işleme, şirketin itibarını zedelemesi, şirketin itibarını zedelemesi veya başka şekilde şirketin itibarını zedelemesi için teşvik edilmiştir.	X				
4.6.3- Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine verilen ücretler ilgili faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X				



Kurumsal Yönetim Bilgi Formu



<https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar>

İlgili Prikler II

İlgili Forlar II

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	1
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Özel Denetçi Talebi Yoktur.
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Özel Denetçi Talebi Yoktur.
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyuru kütüğü KAP duyurusunun bağlantısı	Halka açılma sonrasında bir genel kurul toplantısı gerçekleştirilmemiştir.
Genel kurul toplantısıyla ilgili bilgilerin Türkiye ile eş anlık olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Halka açılma sonrasında bir genel kurul toplantısı gerçekleştirilmemiştir.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onay veya katılmaları oy birliği bulunmayan işlemlerde ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bu kapsamda bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilgili tarafla işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bu kapsamda bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 20 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve sınırlı arz eden işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bu kapsamda bir işlem olmamıştır.
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağlı ve yan kuruluşları için politikaları yer aldığı bölümün adı	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar
Bağlı ve yan kuruluşları için politikaları kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılmaları üzerindeki madde numarası	22, 23
Genel kurula katılan menfaat sahiplerinin halihazırda bilgi	Halka arz sonrası Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.4. Oy Hakkı	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Bulunmamaktadır.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%61,35
1.5. Azlık Hakkı	
Azlık haklarını, şirketin esas sözleşmesinde içerik veya oran bakımından genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletilirse ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Bulunmamaktadır.
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar
Yönetim kurulunun genel kurula karar dağıtımını şekillendirmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım politikasını belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Halka arz sonrası Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karar dağıtımını şekillendirmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Halka arz sonrası Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

2. KAMU YATIRIMCI İLİSKİLERİ VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.3.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/sirket-bilgileri/ortaklik-yapisi
Kurumsal internet sitesinin hazırlanmış olduğu dil	Türkçe
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adı	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlığı beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar/faaliyet-raporlari
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerle ilgili bilgilerin sayfa numarası veya bölüm adı	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar/faaliyet-raporlari
c) Yönetim kurulu'nun yıl içerisinde toplandı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar/faaliyet-raporlari
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevcut değişiklikleri hakkında bilgilerin sayfa numarası veya bölüm adı	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar/faaliyet-raporlari
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgilerin sayfa numarası veya bölüm adı	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar/faaliyet-raporlari
hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlerle ilgili bilgilerin sayfa numarası veya bölüm adı	İle ilgili bir konu değildir.
f) Sermayeye doğrudan katılan oranların %5'i aşmış kişilerin yönetim ilkesinde ilgili bilgilerin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevcut durumda şirket ile ilgili bir konu değildir.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuçları şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgilerin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahipleri ile İlgili Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tapınat politikasının yer aldığı bölümün adı	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin durumu	Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	yatirimci.iliskileri@zeraygyo.com.tr
3.2. Menfaat Sahipleri ile Şirket Yönetimine Katılımını Desteklemesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılmasına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Bulunmamaktadır.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kültürel yönetim politikaları için faaliyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve köle muameleyle önlenmeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar
İç kazandıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı karar sayısı	-
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	-
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	-
İhtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Şirketimiz faaliyet konusu gereği konu ile ilgili özel bir önlem alma ihtiyacı doğmamaktadır.

4. YÖNETİM KURULU

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yönetim kurulu için performans değerlendirmesi yapılmamıştır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin izlenişi edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Zekeriya ZERAY (Yönetim Kurulu Başkanı), Şüheda TURANOĞLU (Yönetim Kurulu Başkan Vekili), Asena MEMİŞOĞLU (Yönetim Kurulu Üyesi), Ergün GÜLTEKİN (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi), Ahmet YIGİT (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili konseptlere sunulan rapor sayısı	Şirketimiz organizasyon yapısında İç Kontrol Sistemi açısından Komite çalışmalarını yeterli gördüğü için ayrıca bir İç Kontrol Birimi oluşturulmamıştır.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirilmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar/faaliyet-raporlari
Yönetim kurulu başkanının adı	Zekeriya Zeray
İcra başkanı / genel müdürün adı	Furkan Bozan
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçesinin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı Kişi Değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırma yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın Üye Sayısı 2, Kadın Üye Oranı %40

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçim Tarih	Bağımsızlık Beyanının Yapıldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyesin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığı Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe veya/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Zekeriya ZERAY	İcrada Görevli Değil (Not-executive)	Bağımsız Üye değil (Not independent director)	27/08/ 2024	-	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)	Hayır (No)
Şüheda TURDOĞLU	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız Üye değil (Not independent director)	27/08/ 2024	-	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)	Hayır (No)
Asena MEMİŞOĞLU	İcrada Görevli Değil (Not-executive)	Bağımsız Üye değil (Not independent director)	27/08/ 2024	-	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)	Hayır (No)
Ahmet YIGİT	İcrada Görevli Değil (Not-executive)	Bağımsız Üye (Independent director)	27/08/ 2024	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Ergün GÜLTEKİN	İcrada Görevli Değil (Not-executive)	Bağımsız Üye (Independent director)	27/08/ 2024	-	Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	18
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 60
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	8
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağıının belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Şirket Esas Sözleşmesi- Madde 15
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Bulunmamaktadır.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Genel Bilgiler-Yönetim Kurulu Komiteleri
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Şirket'in payları 10-12 Aralık 2025 tarihleri arasında halka arz olduğundan komitelerle ilgili bilgilere halka arz izahnamesinde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Ahmet YİĞİT	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Ergün Gültekin	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Ergün Gültekin	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Ahmet YİĞİT	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Şüheda Turoğlu	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Genel Bilgiler-Yönetim Kurulu Komiteleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Henüz Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmamıştır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirket bünyesinde Aday Gösterme Komitesi oluşturulmamıştır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Genel Bilgiler-Yönetim Kurulu Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirket bünyesinde Ücret Komitesi oluşturulmamıştır.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyetlere ilişkin bölüm ve Finansal Raporlara ilişkin bölümlerde detaylı bilgiler paylaşılmıştır.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Mevcut değildir.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Genel Bilgiler- Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personele Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	1	1
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 67	% 67	1	1



Bağımsızlık Beyanları



<https://www.zeraygyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/halka-arz/izahname>



Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Şirket Esas Sözleşmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilan edilen II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler çerçevesinde, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrasında Şirkette "Bağımsız Üye" olarak yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

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

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

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

ç) Üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı

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

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

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Varsa yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, kabul, beyan ve taahhüt ederim. 27.11.2023

**Saygılarımla,
Ergün GÜLTEKİN**

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Şirket Esas Sözleşmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilan edilen II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler çerçevesinde, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrasında Şirkette "Bağımsız Üye" olarak yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

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

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

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

ç) Üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı

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

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

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Varsa yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, kabul, beyan ve taahhüt ederim. 09.02.2024

**Saygılarımla,
Ahmet YİĞİT**



Bağımsız Denetçi Görüşü



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

1) Görüş

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında yaptığı incelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetimler İçin Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kriterlerinin, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 17 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o döneme ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirilmesi de raporda yer alır.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in tamamlanan ve devam eden tüm projeleri,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatlere, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı incelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüze ilişkin bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve SPK'ca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı incelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütülen sonuçlandırın Sorumlu Denetçi Gürsel GÜNDOĞAN'dır.

A1 Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Gürsel GÜNDOĞAN
Sorumlu Denetçi

17 Şubat 2026, Ankara

! YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu ("Rapor") yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. Rapor 'da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup, gerçekleştirmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir.

Buna uygun olarak, Şirket veya Yönetim Kurulu Üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu Rapor kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu Rapor 'da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu Rapor 'un hazırlanma zamanı itibarıyla, yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle Şirket hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



Gültepe Mah. Miralay Mümtaz
Cad. No:1 İzmit / Kocaeli



444 91 41



www.zeraygyo.com.tr





ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş