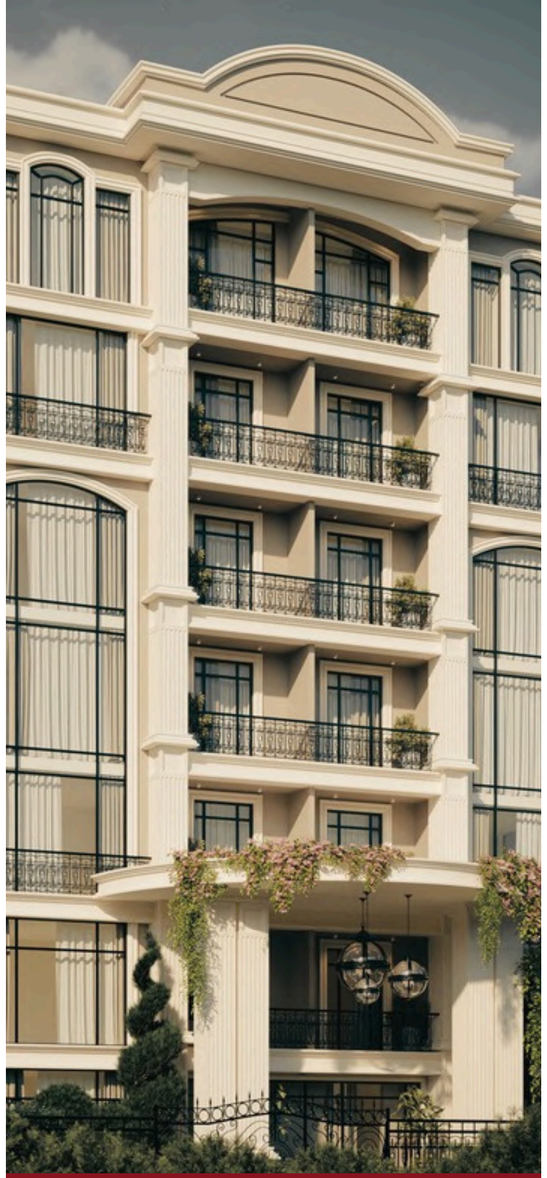
ZERAY GYO

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

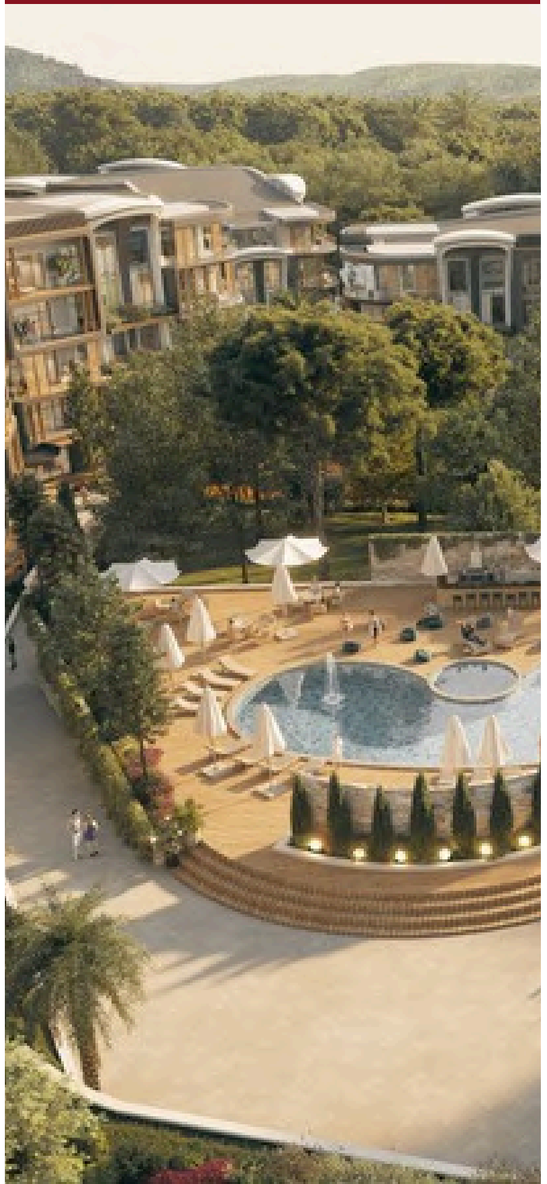
FAALİYET RAPORU

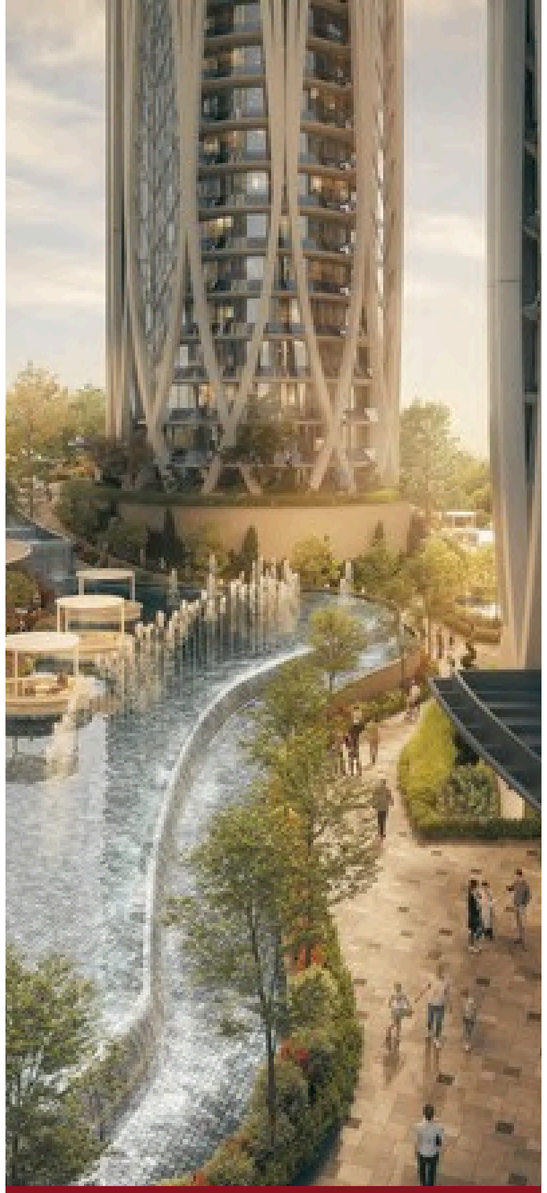
OCAK 2026 - HAZİRAN 2026



ZERAY
RESIDENCE

ZERAY
DILASA ORMAN





ZERAY
FUTURE
DELUXE
CITY

ZERAY
Next
Capital

ZERAY
HARMONY CITY
KARTEPE

ZERAY
MIRACLE GARDEN

ZERAY
DORA HILL

ZERAY
MAHAL
KARTEPE

ZERAY® GYO

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 Yonetım Kurulu

16 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Özgeçmişleri

18 Yonetım Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

19 Yonetım Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personele Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Komiteler

20 Genel Kurul Toplantıları

21 Şirketin Organizasyon Yapısı

22 Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamından İlave Açıklamalar

23 Finansal Performans

24 Özet Bilanço

Özet Gelir Tablosu

Temel Rasyolar

26 Faaliyet Dönemindeki Önemli Gelişmeler

27 Faaliyet Döneminden Sonrası Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

28 Operasyonel Gelişmeler

29 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış

35 Portföyde Bulunan Gayrimenkuller ve Özet Değerleme

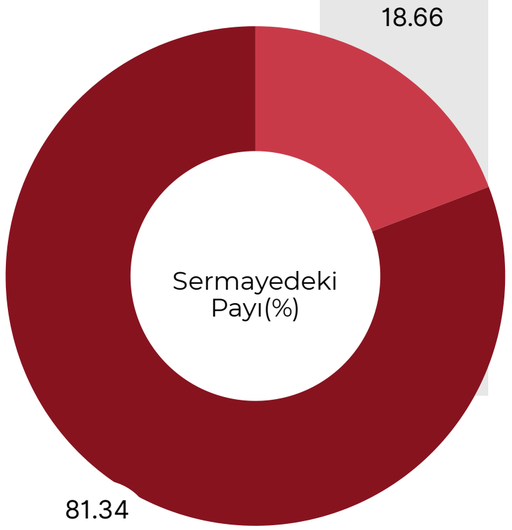
36 Faaliyet Alanları ve Portföy

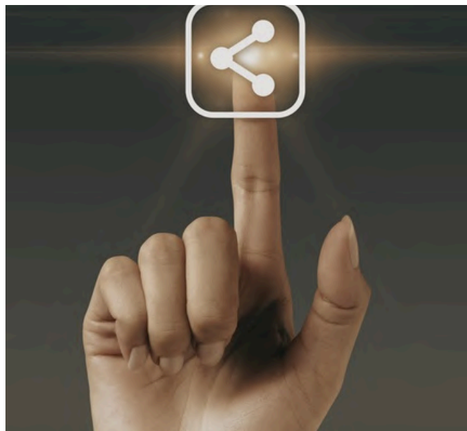
48 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Yatırımcı İlişkileri Birimi

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	*Sermayedeki Payı(TL)*	*Sermayedeki Payı(%)*	Oy Hakkı Oranı(%)
ZEKERİYA ZERAY	477.328.157	81, 34	509.200.000
DİĞER(*)	148.671.843	18, 66	116.800.000
TOPLAM	***626.000.000***	***100***	***626.000.000***





İmtiyazlı 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	-	1	51.000.000	8,15
B	Karışık	-	1	575.000.000	91,85

GENEL BİLGİLER

01.01.2026 - 30.06.2026

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 01.01.2026–30.06.2026 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 / Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%25,05 / 23,75 %
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	AKADEMİK 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.

ZERAY GYO

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.

TARİHÇE

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 çalışırızDeğerlerimize 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.

Sürdürebilirlik

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

ZERAY

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
3 yıl

Aşena MEMİŞOĞLU

Görevi
Yönetim Kurulu Üyesi

Görev Süresi
3 yıl

Ahmet YİĞİT

Görevi
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Görev Süresi
3 yıl

Atilla ZAİMOĞLU

Görevi
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Görev Süresi
3 yıl

Furkan BOZAN

CEO

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. TÜSİAD'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.

Atilla ZAİMOĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

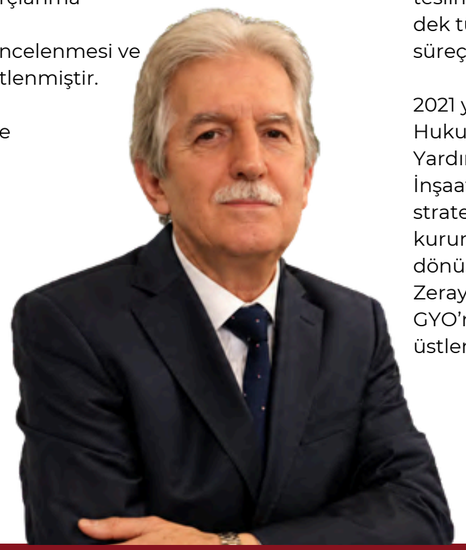
İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi (1978–1982) mezunu, 1960 doğumlu, evli ve iki çocuk sahibidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nda 01.03.1983 – 31.01.1993 tarihleri arasında görev yapmıştır. İlk 18 ay sermaye piyasası mevzuatı konusunda kapsamlı eğitim almış, ardından Yetkili Denetçi Yardımcısı olarak kamu adına denetim ve incelemeleri bağımsız şekilde yürütmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu yeterlilik sınavını başarıyla tamamlayarak Denetçi unvanını almış, "Türk Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Teknikleri" konulu yeterlilik tezini hazırlayıp kabul ettirmiştir.

Bu süreçte; borsaya kayıtlı olan ve olmayan halka açık şirketlerin, menkul kıymet aracı kurumlarının, yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarının denetimi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası işlemlerinin gözetimi, sermaye piyasası mevzuatının geliştirilmesi ile muhasebe ve denetim standartlarının oluşturulmasına yönelik çalışmalarda görev almıştır.

Daha sonra Uzman olarak; şirketlerin halka arz başvuruları, hisse senedi ve özel sektör borçlanma aracı ihraçları ile menkul kıymet aracı kuruluşlarının faaliyet izin başvurularının incelenmesi ve sonuçlandırılması süreçlerinde aktif rol üstlenmiştir.

Baş Denetçi olarak görev yaptığı dönemde ise denetim faaliyetlerinin yanı sıra yeni personelin yetiştirilmesi, mesleki gelişimlerinin desteklenmesi ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası bünyesinde faaliyet gösteren brokerlara eğitim verilmesi görevlerini yürütmüştür. Bu süreçte ayrıca Serbest Mali Müşavirlik Belgesi almaya hak kazanmıştır.



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 insiyatif 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 / İnsan Kaynakları - İş Geliştirme ve Denetleme Kurulu Başkanı	-	-	Devam Etmiyor
		ECON Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Hukuk Danışmanı (External)	-	-	Devam Etmiyor
Ahmet YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	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
		Anadolubank A.Ş.	Kurumsal ve Ticari Bankacılık Bölümü Genel Müdür Yardımcısı	-	-	Devam Etmiyor
Atilla Zaimoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Ayes Çelik Hasır ve Çit Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Gentafi Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	Devam Ediyor

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personele Sağlanan Mali Haklar

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 1.515.909 TL tutarındadır (31 Aralık 2025: 1.651.451 TL).

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	Atilla Zaimoğlu
Başkan	Üye

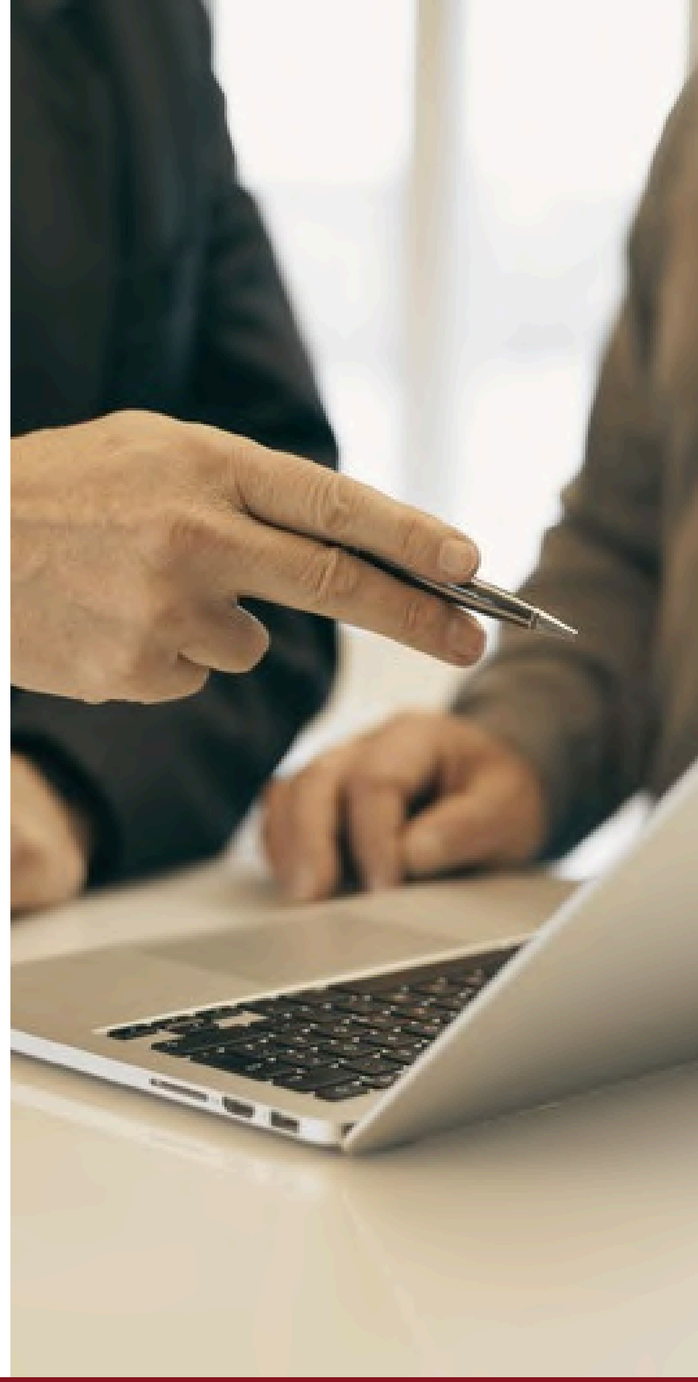
Kurumsal Yönetim Komitesi		
Atilla Zaimoğlu	Ahmet Yiğit	Asena Memişoğlu
Başkan	Üye 1	Üye 2

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		
Atilla Zaimoğlu	Ahmet Yiğit	Şüheda Turoğlu
Başkan	Üye 1	Üye 2

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

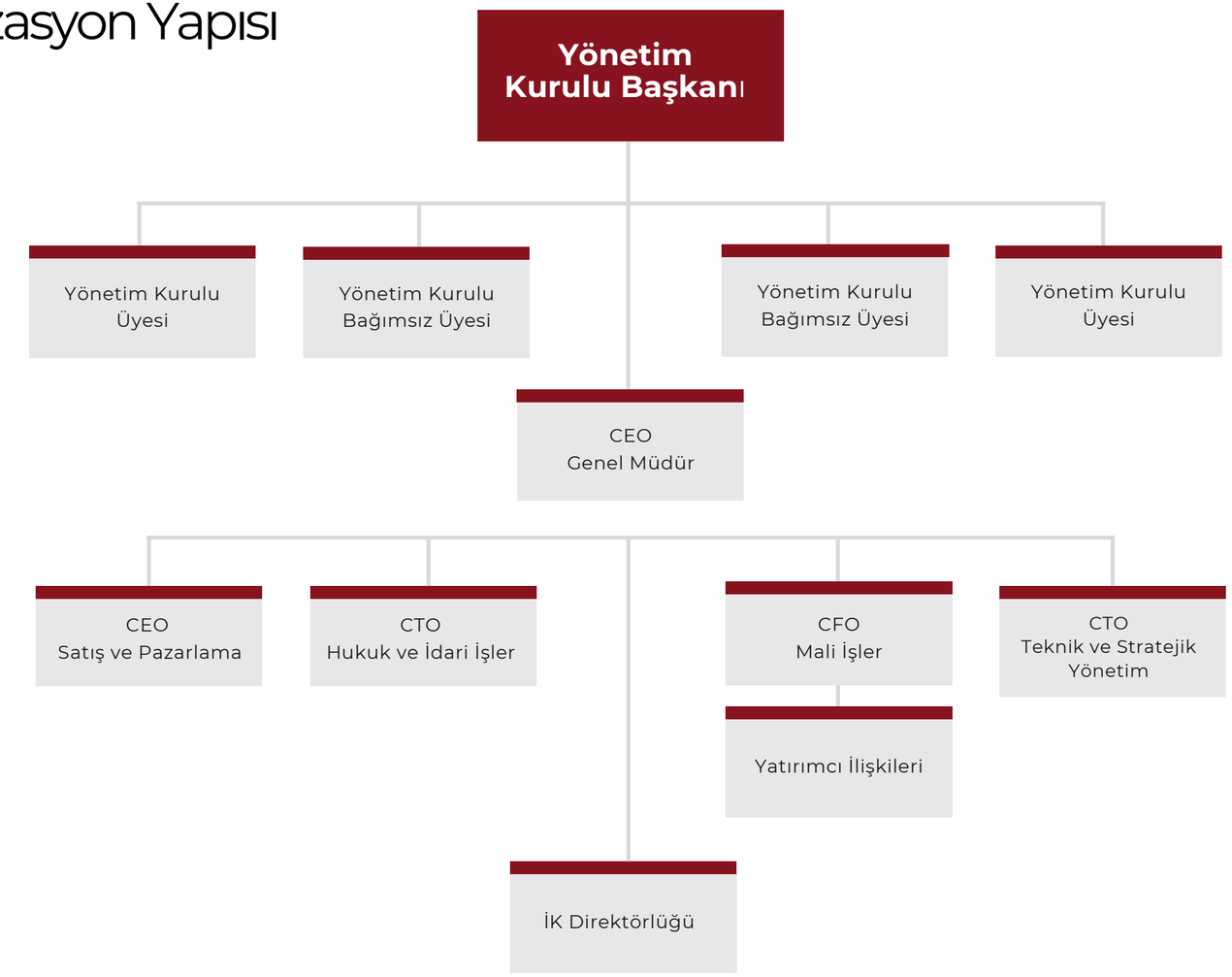
Şirket'in 626.000.000 TL(*) tutarındaki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımına son genel kurul toplantı tarihi ve işbu faaliyet raporu dönemi itibarıyla gösteren tabloya aşağıda yer verilmektedir.

Zeray GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı	
		Finansal Rapor Tarihi İtibarıyla	
		(TL)	(%)
Zekeriya Zeray**	A*	51.000.000	8,15%
	B	426.328.157	68, 10%
Halka Açık	B	148.671.843	23, 75 %
TOPLAM		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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulunun 01.04.2026 tarihli kararına istinaden, 29.04.2026 tarihinde belirlenen gündem maddeleri çerçevesinde 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısının gerçekleştirileceğine karar verilmiş olup, ***Genel Kurul Çağrısı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 7 Nisan 2026 tarih ve 11558 sayılı gazetesinde ilan edilmiştir.***

Şirketin Organizasyon Yapısı



30.06.2026 tarihi itibarıyla çalışan sayımız **12'dir.**

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 260.000.000 TL bedelle nakdi olarak artırılmış böylece Şirket'in sermayesi 510.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

Bu sermaye artırım kararı 10996 sayılı TTSG'de 11.01.2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

SPK'nın 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı Ticaret 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.

Sermaye Piyasası Kurulunun 18.02.2026 tarih ve E-12233903-340.04-86554 sayılı yazısı ile şirketin çıkarılmış sermayesinin 626.000.000 TL olduğunu gösteren esas sözleşmesi onaylanmış olup, ilgili değişiklik ticaret sicili nezdinde tescil edilerek, 27.02.2026 tarih ve 111532 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Şirket 01.01.2026 – 30.06.2026 dönemi içerisinde bağış ve yardımda bulunmamıştır.

İlişkili Taraf Açıklamaları

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*30 Haz 2026*	*31 Ara 2025*
Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	1.642.806.690	430.528.867

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.

Dava Karşılıkları	*30 Haz 2026*	*30 Haz 2026*
Diğer	4.342.868	5.726.398

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.

Faaliyet Dönemine İlişkin Yatırımlar ve Duran Varlık Tabloları

30 Haziran 2026 tarihi itibariyle maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Maliyet	**1 Oca 2026**	**Giriş**	**Çıkış**	**30 Haz 2026**
Taşıtlar	8.013.692	1.797.171	(1.797.171)	8.013.692
Toplam	**8.013.692**	**1.797.171**	**(1.797.171)**	**8.013.692**

Birikmiş amortisman (-)				
(440.544)	(801.369)	--	(1.241.913)	
(440.544)	**(801.369)**	**--**	**(1.241.913)**	
7.573.148		**(1.797.171)**	**6.771.779**	

Maliyet	**1 Oca 2025**	**Giriş**	**Çıkış**	**30 Haz 2025**
Taşıtlar	--	11.048.411	(7.818.370)	3.230.041
Toplam	**--**	**11.048.411**	**(7.818.370)**	**3.230.041**

Birikmiş amortisman (-)				
Taşıtlar	--	(323.004)	--	(323.004)
Toplam	**--**	**(323.004)**	**--**	**(323.004)**
Net defter değeri	**--**	**10.725.407**	**(7.818.370)**	**2.907.037**

Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimleri

Faaliyet raporu dönemi içerisinde herhangi özel veya kamu denetimi yapılmamıştır.

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.

FİNANSAL PERFORMANS

Özet Bilanço

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tabloları

TL	30.06.2026	30.06.2026	Değişim
Dönen Varlıklar	9.193.736.731	9.213.115.389	-0,21%
Duran Varlıklar	1.931.223.374	1.881.671.770	2,63%
TOPLAM VARLIKLAR	11.124.960.105	11.094.787.159	0,27%
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.692.338.846	4.659.909.372	0,70%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.441.398.570	3.593.051.785	-4,22%
Özkaynaklar	2.991.222.689	2.841.826.002	5,26%
TOPLAM KAYNAKLAR	11.124.960.105	11.094.787.159	0,27%

Özet Gelir Tablosu

1 Ocak – 31 Aralık 2026 ile 1 Ocak – 31 Aralık 2025 Hesap Dönemlerine Ait Kar veya Zarar Tabloları (Konsolide Olmayan)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Hasılat	22.887.332	33.288.289
Brut Kar	5.086.945	17.372.744
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	82.508.656	-16.582.302
NET DÖNEM KARI/ ZARARI	**150.118.767**	-56.350.304

Temel Rasyolar

%	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Brüt Kâr Marjı	22,23%	52,19%
Vergi Öncesi Kâr/Zarar Marjı	360,50%	-49,81%
Net Kâr/Zarar Marjı	655,90%	-169,28%

Faaliyet Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

Dora Hill Projemizin İmar Şerhi İşlemlerinin 30.06.2027 Tarihine Kadar Tamamlanmasının Ek Süre Onayı

Şirketimiz tarafından, Kocaeli İli İzmit İlçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 215 ada 10 parselde yer alan Dora Hill projemizde tadilat ruhsatı ile giderilen imar mevzuatına aykırılık şerhinin ilgili tapu kayıtlarından kaldırılmasına yönelik olarak yapılan 30.06.2027 tarihli süre talebi başvurusu, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu aykırılıkların giderilmesine ilişkin tadilat ruhsatı süreci tamamlanmış olup, tapu kayıtlarındaki şerhin kaldırılmasına yönelik işlemler ilgili idare nezdinde sürmektedir. Süreç gelişmeleri tamamlandığında kamuoyu bilgilendirilecektir.

Dora Hill Ek Süre Talebi Kap Duyurusu Yaptırımı

Zeray Dora Hill Projesi'ne ilişkin imar şerhi, halka arz izahnamesi ve ilgili tüm dokümanlarda yatırımcılarımızla şeffaf biçimde paylaşılmış; söz konusu proje değeri, halka arz büyüklüğüne esas portföy değeri hesaplamalarına dâhil edilmemiştir.

Halka arz onay sürecinde, ilgili tadilat ruhsatının 31.03.2026 tarihine kadar alınması öngörülmüş; ancak resmi ve idari süreçlerde yaşanan gecikmeler nedeniyle Sermaye Piyasası Kuruluna ek süre başvurusunda bulunulmuştur. Başvuru sonucunun alınmasının ardından ek süre başvurusunun ayrıca kamuya açıklanmamış olması gerekçesiyle Şirketimize idari para cezası uygulanmıştır.

Verilen ek süre içerisinde gerekli işlemler tamamlanmış ve tadilat ruhsatları alınmıştır. Söz konusu gelişmeler KAP aracılığıyla kamuoyuna duyurulmuştur.

Şirketimiz; kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine tam uyumu, yatırımcıların zamanında, doğru ve eksiksiz bilgilendirilmesini temel ilke olarak benimsemektedir.

Temmuz 2026 Satış Performansı

Şirketimiz Projelerine İlişkin Satış Gerçekleşmeleri:

Şirketimiz Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.07.2026 - 31.07.2026 tarihleri arasındaki faaliyet döneminde, projeleri kapsamında toplam 53 adet ön ödemeli konut satışı yapılmış olup, bu satışlara konu toplam alan 7865,97 metrekare, toplam net satış tutarı ise KDV dahil 554.438.846 TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Harmony City Proje Kapsam Kapasitesini Arttırma, İlave Ruhsat Alımı

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Ş. Uzunbey Mahallesi, 677 ada 3 parselde yer alan Harmony City Projemizde, yürütülen zemin iyileştirme çalışmalarına paralel olarak portföy büyüklüğümüzün ve proje kapasitemizin artırılmasına yönelik ilave ruhsat süreçleri devam etmektedir. Bu kapsamda, B Blok yapı ruhsatı başvurusunda bulunulduğunu yatırımcılarımızın ve kamuoyunun bilgilerine sunulmuştur.

Dora Hill İmar Şerhi Ek Süre Başvurusu

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Çayırköy Mahallesi 215 ada 10 parselde yer alan Dora Hill Projemize ilişkin tadilat ruhsatları 30.06.2026 tarihinde alınmıştır. İlgili kurum ve kuruluşlara gerekli bilgilendirmeler yapılmış olup, devam eden işlemlerin tamamlanabilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na ek süre başvurusunda bulunulmuştur.

Proje Satış Ofisleri

Harmony City Proje Satış Ofisi

Future Deluxe City Proje Satış Ofisi

Country Akmeşe Proje Satış Ofisi

Residence Proje Satış Ofisi

Miracle Garden Proje Satış Ofisi

Proje satış ofislerinde toplam 1140 ziyaretçi ağırlanmıştır.

Projelerimiz özelinde 99.038 kişiye erişim sağlanmıştır.

Gerçekleşen her temas, projelerin sunduğu yaşam kurgusuna yönelik ilginin somut bir göstergesi olarak ön plana çıkıyor.

Faaliyet Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

Dijital Pazarlama Faaliyetleri **“Katılımın Adı Zeray!”** kampanyası kapsamında yürütülen dijital pazarlama çalışmalarıyla hedef kitleyle güçlü ve ölçülebilir bir iletişim kurulmuştur. Kampanya döneminde **13 milyonun** üzerinde gösterim, **1782 form** ve **339 proje ziyareti** elde edilmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda kampanya performansı düzenli olarak analiz edilerek pazarlama süreçlerinin verimliliği desteklenmiştir.

KATILIM ÖDEME MODELİ KAMPANYA VERİLERİ

TOPLAM FORM	TOPLAM GÖSTERİM
1782	13.372.853

ULAŞILAN FORM	TOPLAM ALINAN RANDEVU	TOPLAM GELEN ÇAĞRI	TOPLAM ZİYARET	FORMDAN GELEN SATIŞ	TOPLAM TIKLANMA	HATALI / ŞAHVEN	TAKİP	TOPLAM BİRİM MALİYET
965	519	554	339	4	27.158	73	486	381,47 ₺

Faaliyet Döneminde Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

Genel Kurul İşlemlerine İlişkin Bildirim

29.04.2026 tarihinde gerçekleştirilmiş olup 22.05.2026 tarihinde tescil edilerek KAP'ta duyurulmuştur.

Özet Bilgi: Genel Kurul Toplantı Sonuçları
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?: Evet
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?: Hayır
Yapılan Açıklama Ertelenmiş Bir Açıklama mı?: Hayır

Genel Kurul Çağrısı
Genel Kurul Tipi: Olağan Genel Kurul
Hesap Dönemi Başlangıç Tarihi: 01.01.2025
Hesap Dönemi Bitiş Tarihi: 31.12.2025
Karar Tarihi: 04.04.2026
Genel Kurul Tarihi: 29.04.2026
Genel Kurul Saati: 15:00
GK'na Katılma İçin Pay Sahibi Olunması Gereken Son Tarih: 28.04.2026
Ülke: Türkiye
Şehir: İSTANBUL
İlçe: ATAŞEHİR
Adres: Küçükbakkalköy Mah. Sedef Sok. No: 1

Gündem Maddeleri

1. Açılış ve toplantı başkanlığının oluşturulması.
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağının ve sair evrakların imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
3. 2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Bağımsız Denetim Kuruluşu Rapor özetlerinin okunması ve müzakere edilmesi.
4. 2025 yılı raporlarının, bilanço ve gelir tablosu hesaplarının okunması, müzakere edilmesi ve onaya sunulması.
5. Yönetim Kurulu üyelerinin, Şirket'in 2025 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri.
6. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinde aranan kriterlere ilişkin hususların görüşülmesi.
7. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi hususunun Genel Kurul'un onayına sunulması.
8. Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
9. Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticiler ile bunların yakınlarına ilişkin işlemler hakkında bilgi verilmesi.
10. Yönetim Kurulu'nun 2025 yılı hesap dönemine ilişkin kârın kullanımı, dağıtılması ve kâr payı oranlarına ilişkin teklifinin görüşülerek karara bağlanması.
11. Şirket'in 2025 yılında yaptığı bağış ve yardımlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2026 yılında yapılacak bağış ve yardımlar için üst sınırın belirlenmesi.
12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu gereğince 2026 yılı için denetim hizmeti verecek bağımsız denetim kuruluşunun seçiminin Genel Kurul'un onayına sunulması.
13. Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili maddeleri kapsamında 2025 yılı hesap döneminde gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
14. Şirket'in ilişkili taraflar ile yaptığı işlemler ve gerekli açıklamalar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
15. Yönetim Kurulu tarafından belirlenen politika ve esasların Genel Kurul onayına sunulması.
16. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 2025 yılında yapılan işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
17. Dilek, temenniler ve kapanış.

- **Genel Kurul Sonuçları**
  - Genel Kurul Toplantısı yapılmış buna göre
  - 2026 yılı Bağımsız Denetim Firması seçilmiştir.
  - Oluşturulan politika ve etik ilkeler genel kurul bilgisine sunularak onaylanmıştır.
- **Hak Kullanım Süreçleri İle İlgili Alınan Kararlar**

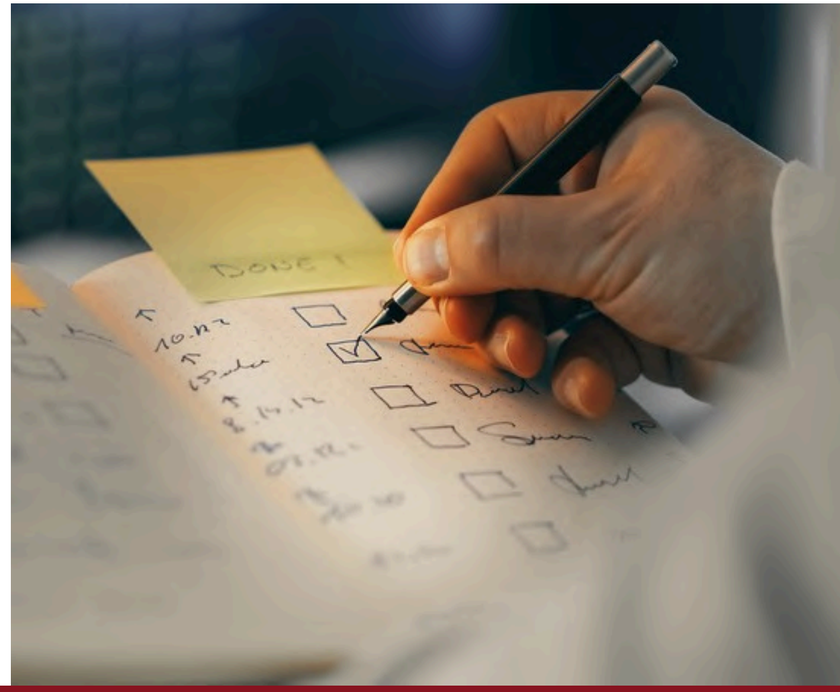
Kar Payı Dağıtım

✓ Görüşüldü

Ankara 3. Etap Proje Geliştirme Anlaşması

Şirketimiz, gayrimenkul geliştirme faaliyetleri kapsamında, Ankara ili Etimesgut İlçesi Yapracıkköyü Mahallesi 48343 Ada 2 Parselde, proje geliştirilmesine yönelik olarak ilgili taraflarla prensip anlaşmasına varılmıştır. Söz konusu proje kapsamında geliştirilecek yatırımda, Şirketimize ait payın toplam büyüklüğünün mevcut öngörüler çerçevesinde yaklaşık 4,5 milyar TL seviyesinde olması hedeflenmektedir. Prensip anlaşması doğrultusunda taraflar arasında nihai sözleşmenin imzalanmasına yönelik süreç başlatılacak olup; projeye ilişkin fizibilite, konsept geliştirme ve sözleşme detaylarına yönelik çalışmalar devam etmektedir. Nihai sözleşmenin imzalanmasına müteakip gerekli bilgilendirmeler, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kamuoyu ve yatırımcılarımız ile paylaşılacaktır.

Söz konusu yatırımın hayata geçirilmesiyle birlikte, Şirketimizin portföy büyüklüğü, gelir üretim kapasitesi ve kârlılığı üzerinde önemli ve sürdürülebilir bir katkı sağlaması öngörülmektedir.



Faaliyet Döneminde Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

Kar Dağıtım, Bilgilendirme Politikalarımız ve Etik Değerlerimiz

Gönderim Tarihi:01.04.2026 20:49:20

- Kar Dağıtım Politikamız

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kar dağıtım politikası, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kar Payı Tebliği (II-19.1) (“Tebliğ”) ve Esas Sözleşmemiz hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Amaç
Kar dağıtım politikasının amacı, Şirket’in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin kar dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket’in gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kar dağıtımı konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket, kar dağıtımı konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Yetki ve Sorumluluk
Kar Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. Şirket’in Kar Dağıtım Politikası’nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kar Dağıtım Politikası’nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu’nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunularak, Şirket internet sitesinde (https://www.zeraygyo.com.tr) yayımlanır.

Kar Dağıtım İlkeleri
Bağış ve Yardım Politikası ile Etik İlkelerin kabulüne ilişkin önerge verilmiştir. Fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda Bağış ve Yardım Politikası ile Etik İlkelerin kabulü Genel Kurul da oy birliği ile kabul edilmiştir.

Ücretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Menfaat sahipleri Politikası, İnsan kaynakları politikası, Etik İlkelerimiz, Politikalarını ile ilgili olarak da Genel pay sahiplerine bilgi verilmiştir.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYOların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar’ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir.

Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır.

Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kar dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.

Bu çerçevede, Şirketimiz, vergi mevzuatı kapsamında tutulan yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az yüzde 50’sini nakit kar payı şekilde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.

TTK’ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Kar dağıtımının hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar (her durumda Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yıl sonuna kadar) tamamlanması hedeflenmekte olup, kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir.

Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir. Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi’nin ilgili maddesinde kar dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir. İşbu kar dağıtım politikası Şirketimizin 2025 yılı hesap döneminden itibaren uygulanmak üzere belirlenmiştir.

Faaliyet Döneminde Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

Bilgilendirme Politikalarımız ve Etik Değerlerimiz

Bağış ve Yardım Politikası ile Etik İlkelerin kabulüne ilişkin önerge verilmiştir. Fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda Bağış ve Yardım Politikası ile Etik İlkelerin kabulü Genel Kurul da oy birliği ile kabul edilmiştir.

Ücretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Menfaat sahipleri Politikası, İnsan kaynakları politikası, Etik İlkelerimiz, Politikalarını ile ilgili olarak da Genel pay sahiplerine bilgi verilmiştir.

KAR DAĞITIM POLİTİKAMIZ

Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYOların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların **en az %50'sinin,** elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir.

Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır.

Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kar dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.

Bu çerçevede, Şirketimiz, vergi mevzuatı kapsamında tutulan yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az yüzde 50'sini nakit kar payı şekilde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.

Faaliyet Döneminde Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

1) Yönetim Kurulu Komiteleri

Gönderim Tarihi:01.04.2026 20:48:26

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5 numaralı maddesi gereği Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşturulmasına,

2. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 4 üyeden oluşmasına, Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Atilla Zaimoğlu'nun, üyeliklere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Yiğit, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Asena Memişoğlu ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Sn. Can Öztürk'ün atanmasına,

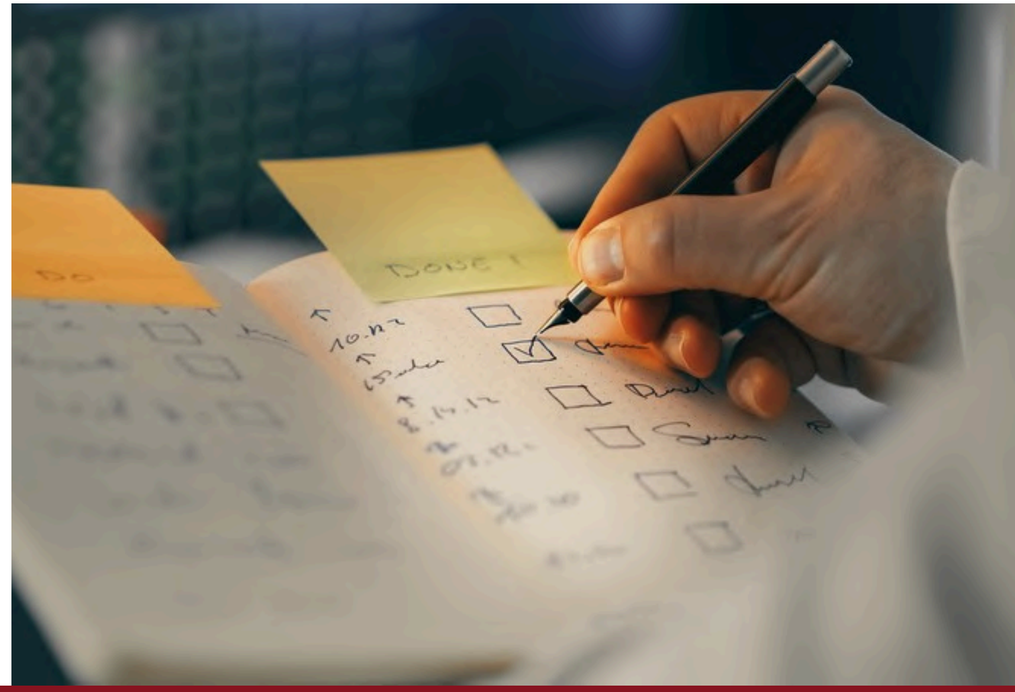
3. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin mevzuat ile belirlenmiş olan görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine,

4. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Görev ve Çalışma Esasları söz konusu kararın ekinde yer alan şekliyle kabulüne ve KAP'ta yayınlanmasına

5. Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Yiğit'in üyeliğe Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Atilla Zaimoğlu'nun atanmasına,

6. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Atilla Zaimoğlu'nun, üyeliklere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Yiğit ve Yönetim Kurulu

Başkan Vekili Sn. Şüheda Turoğlu'nun atanmasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir



Zeray GYO Kurumsal Yatırımcı Sunum Toplantısı

Halka arz sürecimizle birlikte, her dönem finansal performansımızı, faaliyet planlamalarımızı ve başarı göstergelerimizi şeffaflık ilkemiz doğrultusunda kamuoyu ile paylaşmayı sürdürüyoruz. Kurumsal yatırımcılarımızla gerçekleştirdiğimiz toplantı ve Genel Kurul'da ortaklarımızla yaptığımız kapsamlı değerlendirmeler sonucunda, tüm iş ortaklarımızı ve Zeray'ı yakından takip eden yatırımcı kitlemizi bilgilendirmek amacıyla değerli ulusal basın katılımcıları aracılığıyla stratejik planlamalarımız hakkında açıklamalarda bulunduk.

Bu kapsamda, şirketimizin sürdürülebilir büyüme vizyonunu destekleyen yeni kampanya modelimizi de kamuoyuna duyurarak, sektörde yenilikçi ve öncü konumumuzu bir kez daha pekiştirdik. Attığımız her adımda, yatırımcılarımızın güvenini güçlendirmeyi, paydaşlarımızla kurduğumuz iş birliğini derinleştirmeyi ve Zeray'ın liderlik yolculuğunu daha da ileri taşımayı temel önceliğimiz olarak görüyoruz.

Zeray GYO Yatırımcı Sunumu

Zeray GYO 24 Haziran 2026 Basın Toplantısı

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), Yönetim Kurulu Başkanı Zekeriya Zeray'ın ev sahipliğinde gerçekleştirdiği basın toplantısında; mevcut piyasa koşullarına ilişkin stratejik değerlendirmelerini, sürdürülebilir büyüme hedeflerini ve gayrimenkul sektörüne yeni bir perspektif kazandıracak yenilikçi finansal çözümlerini kamuoyuyla paylaştı.

Basın toplantısında, Zeray GYO Yönetim Kurulu Başkanı Zekeriya Zeray tarafından; markanın kuruluşundan bu yana mimari farklılık, kalite, güven ve teslim kabiliyeti odağında ilerlediği ifade edildi. Marka değerinin yalnızca bilinirlikle değil, tamamlanan projeler ve güçlü teslim referanslarıyla şekillendiği vurguladık.

Bu kapsamda; gayrimenkul sektöründe güvenin anahtar teslim başarısı ve nitelikli yaşam alanları ile güçlendiği, Zeray GYO'nun halka arz sonrası ilk döneminde net aktif değerinde %142'lik gelişim kaydettiği paylaşıldı. Elde edilen finansal başarının; operasyonel güç, mali disiplin ve kurumsal şeffaflık ile desteklenerek sürdürülebilir ve kalıcı değere dönüştürülmesinin hedeflendiği belirttik

OPERASYONEL GELİŞMELER

30 Haziran **Sektörel Değerlendirmeler**

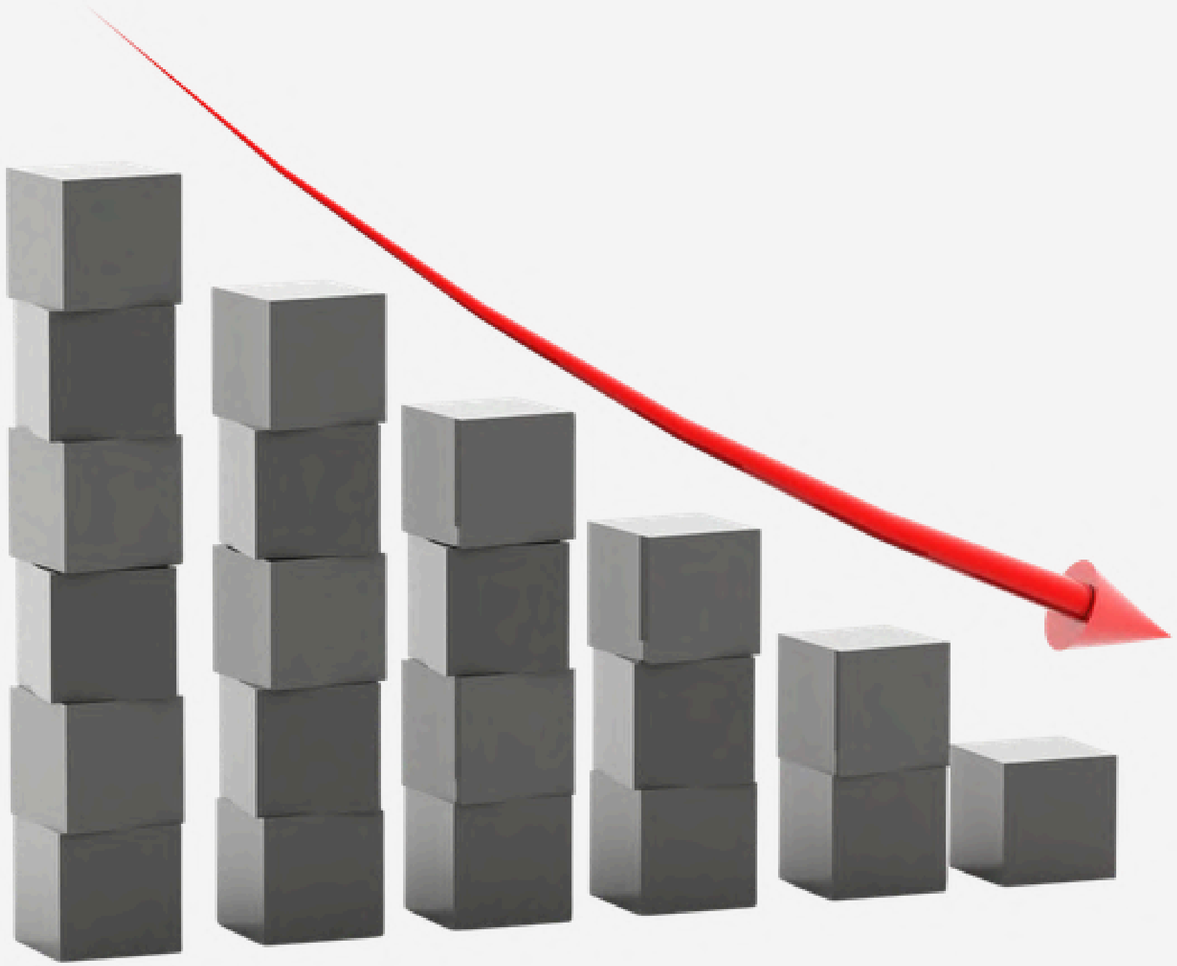
Makroekonomik **Görünüm**

2026 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisi, son yıllarda uygulanan dezenflasyon odaklı ekonomi programının etkilerinin giderek daha belirgin hissedildiği, makroekonomik dengelenme sürecinin devam ettiği bir döneme girmiştir. Enflasyon oranlarında gözlenen aşağı yönlü eğilim, fiyat istikrarının yeniden tesis edilmesine yönelik politikaların etkisini göstermeye başlamış olmakla birlikte, ekonomik aktivite üzerindeki sıkı finansal koşulların etkileri de reel sektör tarafından hissedilmeye devam etmektedir. Bu çerçevede ekonomi yönetiminin temel önceliği, yalnızca enflasyon oranını düşürmek değil; fiyatlama davranışlarını kalıcı biçimde normalleştirerek ekonomik aktörlerin beklentilerini daha öngörülebilir bir zemine taşımak ve sürdürülebilir fiyat istikrarını sağlamaktır.

Dezenflasyon sürecinin doğal sonucu olarak yıllık enflasyon oranlarında gerileme yaşanmasına rağmen fiyat seviyelerindeki yükseliş eğiliminin tamamen ortadan kalkmadığı görülmektedir. Başka bir ifadeyle, enflasyonun düşmesi fiyatların gerilediği anlamına gelmemekte; yalnızca fiyat artış hızının yavaşladığını ifade etmektedir. Bu durum özellikle tüketici davranışları ile ekonomik gerçeklik arasındaki algı farklılığını artırmakta, ekonomik beklentilerin yönetimini para politikasının en kritik unsurlarından biri hâline getirmektedir.

Özellikle mal enflasyonunda gözlenen normalleşmeye karşın kira, eğitim, sağlık, restoran ve diğer emek yoğun hizmet kalemlerinde fiyat katılığının devam etmesi, hizmet enflasyonunu dezenflasyon sürecinin en önemli belirleyicilerinden biri hâline getirmiştir. Hizmet sektöründe ücret maliyetlerinin toplam maliyet içerisindeki yüksek payı, fiyat ayarlamalarının daha yavaş gerçekleşmesine neden olmakta; bu durum da enflasyonun kalıcı biçimde düşürülmesini zamana yaymaktadır. Dolayısıyla önümüzdeki dönemde enflasyon görünümünü belirleyecek temel unsurun döviz kuru hareketlerinden ziyade hizmet enflasyonundaki normalleşme olacağı değerlendirilmektedir.

Enflasyonla mücadele sürecinde yalnızca para politikası araçlarının değil, beklenti yönetiminin de kritik önem taşıdığı görülmektedir. Ekonomik aktörlerin gelecekteki enflasyona ilişkin beklentileri ücret pazarlıklarından kira artışlarına, yatırım kararlarından fiyatlama davranışlarına kadar ekonominin birçok alanını doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle beklentilerin orta vadeli enflasyon hedefleri doğrultusunda istikrarlı bir yapıya kavuşması, fiyat istikrarının kalıcı hâle gelmesi açısından önemli bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Beklentilerin sağlıklı şekilde yönetilebildiği ekonomilerde yatırım kararlarının daha öngörülebilir hâle gelmesi, uzun vadeli finansman imkanlarının gelişmesi ve sermaye maliyetlerinin düşmesi mümkün olmaktadır. Bu görünüm, sermaye yoğun sektörlerden biri olan gayrimenkul sektörü açısından da finansman koşullarının iyileşmesi bakımından önemli bir zemin oluşturmaktadır.



30 Haziran **Sektörel Değerlendirmeler**

Para Politikası ve **Finansal Koşullar**

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikası çerçevesinde fiyat istikrarı temel politika hedefi olarak korunurken, kredi büyümesinin dengelenmesi, likidite yönetiminin etkin şekilde yürütülmesi ve seçici kredi mekanizmalarının kullanılması suretiyle enflasyonist baskıların azaltılması amaçlanmaktadır. Bu yaklaşım kısa vadede ekonomik büyüme üzerinde sınırlayıcı etki oluştursa da orta ve uzun vadede makroekonomik istikrarın güçlendirilmesini ve sürdürülebilir büyüme ortamının oluşturulmasını hedeflemektedir.

Sıkı para politikası sonucunda finansman maliyetlerinin yüksek seyretmesi, yatırım kararlarının ertelenmesine ve kredi kullanımında daha seçici davranılmasına neden olmaktadır. Bununla birlikte fiyat istikrarının sağlanması yönünde kaydedilecek kalıcı ilerleme, risk primlerinin azalması, uzun vadeli fonlama imkanlarının gelişmesi ve finansman maliyetlerinin kademeli olarak gerilemesi açısından önemli bir ön koşul niteliğindedir. Dolayısıyla mevcut politika çerçevesi kısa vadede ekonomik aktivite üzerinde baskı oluştursa da uzun vadede yatırım ortamının güçlenmesini destekleyen yapısal bir dönüşüm süreci olarak değerlendirilmektedir.

Ekonomi yönetiminin önümüzdeki dönemde karşı karşıya bulunduğu temel denge unsuru ise, dezenflasyon sürecini sekteye uğratmadan ekonomik büyümenin sürdürülebilirliğini destekleyebilecek ölçülü bir normalleşme sürecinin yönetilmesidir. Faiz oranlarında gerçekleşebilecek kademeli iyileşmenin, kredi kanallarının kontrollü biçimde yeniden etkinleşmesine katkı sağlayarak başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere yatırım yoğun sektörlerde ertelenmiş yatırımların yeniden devreye girmesine imkan sağlayabileceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, 2026 yılı ekonomik görünümü kısa vadeli sıkı finansal koşullar ile orta ve uzun vadeli makroekonomik istikrar hedeflerinin birlikte yönetildiği bir geçiş dönemine işaret etmektedir. Söz konusu dönüşüm sürecinin başarıyla tamamlanması hâlinde, yatırım ortamının güçlenmesi, finansmana erişim koşullarının iyileşmesi ve ekonomik güvenin artmasıyla birlikte gayrimenkul sektörünün yeniden büyüme eğilimine girmesi beklenmektedir.

Özel Sektörün Mevcut Görünümü ve **Finansman Koşulları**

Makroekonomik dengelenme sürecinin en belirgin etkileri reel sektör üzerinde hissedilmektedir. Enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikası, kredi büyümesinin kontrol altına alınması ve finansman maliyetlerinin yüksek seyretmesi, işletmelerin faaliyet ortamını önemli ölçüde değiştirmiştir.

Günümüzde özel sektör açısından en önemli kritik unsur yalnızca finansman maliyetleri olsa da hane halkı bütçesinde sosyal yaşam etkisinde Finansmana erişimin maliyetinin artmasıyla birlikte tahsilat sürelerinin uzaması, işletme sermayesi ihtiyacının yükselmesi ve nakit dönüş hızının yavaşlaması şirketlerin operasyonel performansı üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Bu nedenle günümüz ekonomik koşullarında güçlü şirket tanımı da önemli ölçüde değişmektedir. Geçmiş dönemlerde yüksek satış hacmi veya ciro büyüklüğü şirketlerin temel performans göstergeleri olarak değerlendirilirken, mevcut konjonktürde güçlü bilanço yapısı, sağlıklı nakit akışı, düşük finansal kaldıraç ve etkin risk yönetimi çok daha belirleyici unsurlar hâline gelmiştir.

Benzer şekilde yatırım kararlarında da daha seçici bir yaklaşım gözlenmektedir. Şirketler uzun vadeli büyüme potansiyeline olan güvenlerini korumakla birlikte, yüksek finansman maliyetleri nedeniyle yeni yatırım kararlarını daha temkinli değerlendirmektedir. Bu durum, birçok sektörde kapasite eksikliğinden ziyade finansmana erişim maliyetinin yatırımlar üzerindeki sınırlayıcı etkisini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla mevcut dönemde ekonomik aktiviteyi belirleyen temel unsur talep yetersizliği değil, finansman koşullarının yatırım kararları üzerindeki etkisidir.

30 Haziran **Sektörel Değerlendirmeler**

İnşaat ve Gayrimenkul **Sektörünün Görünümü**

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, Türkiye ekonomisinin büyüme dinamikleri içerisinde stratejik önemini korumaya devam etmektedir. Son yıllarda uygulanan sıkı para politikalarının etkisiyle sektörde işlem hacminde potansiyel birikme gözlenmekle birlikte, bu görünümün temel nedeni yapısal talep eksikliği değil, finansman koşullarındaki sıkılaşmadır.

Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentleşme eğiliminin devam etmesi, hane halkı sayısındaki artış, göç hareketleri ve kentsel dönüşüm ihtiyacının sürmesi, konut talebini uzun vadede destekleyen temel yapısal dinamikler olmaya devam etmektedir. Dolayısıyla konut ihtiyacı ekonomik dalgalanmalardan bağımsız olarak varlığını korurken, mevcut dönemde bu talebin önemli bir kısmı yüksek finansman maliyetleri nedeniyle ertelenmektedir. Özellikle ilk konut edinimine yönelik barınma talebi canlılığını korurken, yatırım amaçlı talebin kredi maliyetleri ve alternatif yatırım araçlarının getirileri doğrultusunda bekleme eğiliminde olduğu görülmektedir.

Diğer taraftan sektörün arz tarafında da önemli yapısal baskılar bulunmaktadır. Arsa geliştirme maliyetlerinin yükselmesi, inşaat malzemelerinde yaşanan fiyat artışları, işçilik giderlerinin artması ve proje finansmanının maliyetli hâle gelmesi, yeni proje geliştirme süreçlerini geçmiş yıllara kıyasla daha zor bir noktaya taşımıştır. Bu nedenle birçok geliştirici yeni yatırımları ertelemekte veya mevcut projelerini daha kontrollü bir takvim içerisinde yürütmektedir.

Arz tarafındaki bu yavaşlama, kısa vadede sektörde dengelenme sağlasa da orta ve uzun vadede konut arzının talebin gerisinde kalma riskini beraberinde getirmektedir. Özellikle devam eden kentsel dönüşüm ihtiyacı ve demografik gelişmeler dikkate alındığında, önümüzdeki yıllarda nitelikli konut arzının yeniden stratejik önem kazanacağı değerlendirilmektedir. Finansman koşullarında beklenen normalleşmeyle birlikte ertelenmiş talebin yeniden devreye girmesi, mevcut arz kapasitesi üzerinde ilave baskı oluşturabilecek ve yeni proje geliştirme ihtiyacını artırabilecektir.

Bu kapsamda gayrimenkul sektörünün kısa vadeli performansı büyük ölçüde finansman koşullarındaki gelişmelere bağlı olmakla birlikte, Türkiye'nin güçlü demografik yapısı, devam eden şehirleşme süreci ve konut ihtiyacının sürekliliği dikkate alındığında sektörün orta ve uzun vadeli büyüme potansiyelini koruduğu değerlendirilmektedir. Bu durum, stratejik planlamasını uzun vadeli perspektifle sürdüren, güçlü bilanço yapısını muhafaza eden ve yatırımcı güvenini önceleyen şirketler açısından önemli büyüme fırsatları sunmaya devam etmektedir.

> **Gayrimenkul sektörünün kısa vadeli performansı büyük ölçüde finansman koşullarındaki gelişmelere bağlı olmakla birlikte, Türkiye'nin güçlü demografik yapısı, devam eden şehirleşme süreci ve konut ihtiyacının sürekliliği dikkate alındığında sektörün orta ve uzun vadeli büyüme potansiyelini koruduğu değerlendirilmektedir.**

30 Haziran **Sektörel Değerlendirmeler**

Önümüzdeki Döneme İlişkin Beklentiler ve **Sonuç Değerlendirmesi**

Küresel ekonomide enflasyonla mücadele sürecinin olgunlaşması ve gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarında daha dengeli bir çerçeveye yönelme beklentileri, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarını yeniden destekleyebilecek önemli bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Türkiye ekonomisi açısından ise enflasyonda kalıcı iyileşmenin sağlanması, ülke risk primindeki gerileme, finansal istikrarın güçlenmesi ve makroekonomik öngörülebilirliğin artması, yatırım ortamının yeniden güçlenmesine katkı sağlayabilecek temel gelişmeler arasında yer almaktadır.

Bu çerçevede, önümüzdeki dönemde para politikasında gerçekleşebilecek ölçülü normalleşmenin kredi piyasalarına kademeli olarak yansıması ve finansmana erişim koşullarının iyileşmesi beklenmektedir. Finansman maliyetlerindeki olası gerileme yalnızca bireysel konut talebini değil, aynı zamanda proje geliştirme faaliyetlerini ve kurumsal yatırım iştahını da destekleyebilecektir. Özellikle uzun vadeli ve uygun maliyetli finansman kaynaklarının yeniden erişilebilir hâle gelmesi, ertelenmiş yatırım kararlarının hayata geçirilmesini hızlandırabilecek en önemli unsur olarak öne çıkmaktadır.

Gayrimenkul sektörü açısından değerlendirildiğinde, kısa vadeli dalgalanmaların ötesinde sektörü destekleyen temel yapısal dinamiklerin varlığını sürdürdüğü görülmektedir. Türkiye'nin genç ve dinamik nüfus yapısı, şehirleşme oranındaki artış, hane halkı sayısındaki yükseliş, deprem gerçeği doğrultusunda hız kazanan kentsel dönüşüm ihtiyacı ve nitelikli konut talebinin devam etmesi, sektörün uzun vadeli büyüme potansiyelini destekleyen temel unsurlar olmaya devam etmektedir. Bu nedenle mevcut dönemde yaşanan yavaşlamanın sektörel talebin ortadan kalkmasından değil, finansman koşullarındaki geçici sıkılaşmadan kaynaklandığı değerlendirilmektedir.

Öte yandan, son yıllarda yeni proje geliştirme süreçlerinde gözlenen yavaşlama, orta vadede arz tarafında önemli sonuçlar doğurabilecek niteliktedir. Artan geliştirme maliyetleri, finansmana erişim güçlükleri ve yatırım kararlarının ertelenmesi nedeniyle piyasaya sunulan yeni konut arzındaki sınırlı artışın, talebin yeniden canlanmasıyla birlikte arz-talep dengesini yeniden sektör lehine değiştirebileceği öngörülmektedir.

Bununla birlikte önümüzdeki dönemde sektörün başarısını yalnızca piyasa koşulları belirlemeyecektir. Kurumsal yönetim standartlarının güçlendirilmesi, etkin risk yönetimi, mali disiplin, sürdürülebilir finansman politikaları, dijitalleşme, çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik uygulamaları ile yatırımcı güveninin korunması, sektörün rekabet yapısını şekillendiren temel faktörler hâline gelmektedir.

Mevcut ekonomik konjonktür, finansal gücü sınırlı şirketler açısından zorluklar barındırırken; güçlü özkaynak yapısına, etkin finansman yönetimine ve uzun vadeli stratejik bakış açısına sahip şirketler açısından önemli fırsatlar da sunmaktadır. Bu nedenle sektörün önümüzdeki dönemde daha seçici, daha verimli ve daha kurumsal bir yapıya evrilmesi beklenmektedir. Rekabetin yalnızca üretim kapasitesi üzerinden değil; finansal dayanıklılık, operasyonel verimlilik, kurumsal yönetim kalitesi ve yatırımcı güveni üzerinden şekilleneceği yeni bir döneme girildiği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye ekonomisinde uygulanan dezenflasyon programının başarıyla sürdürülmesi ve finansal istikrarın güçlenmesi hâlinde, gayrimenkul sektörünün yeniden büyüme ivmesi kazanabilecek güçlü bir potansiyele sahip olduğu değerlendirilmektedir. Kısa vadede finansman koşulları sektör faaliyetleri üzerinde belirleyici olmaya devam edecek olsa da, orta ve uzun vadede demografik dinamikler, kentsel dönüşüm ihtiyacı, artan yaşam alanı talebi ve ekonomik normalleşme sürecinin etkisiyle sektörün yeniden güçlü bir büyüme dönemine girmesi beklenmektedir.

Bu kapsamda önümüzdeki dönemde sektör içerisinde olumlu yönde ayrışacak şirketlerin; güçlü sermaye yapısını koruyan, finansal risklerini etkin yöneten, yatırımcı güvenini ön planda tutan, kaynaklarını verimli kullanan ve değişen piyasa koşullarına hızla uyum sağlayabilen kurumsal yapılar olacağı değerlendirilmektedir. Bu yaklaşımın yalnızca kısa vadeli performans açısından değil, uzun vadeli sürdürülebilir değer üretimi bakımından da sektörün temel başarı kriteri olmayı sürdüreceği öngörülmektedir.

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.

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.

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.

%85
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, çocuk 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. Çevresindeki 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.

%22
İLERLEME SEVİYESİ

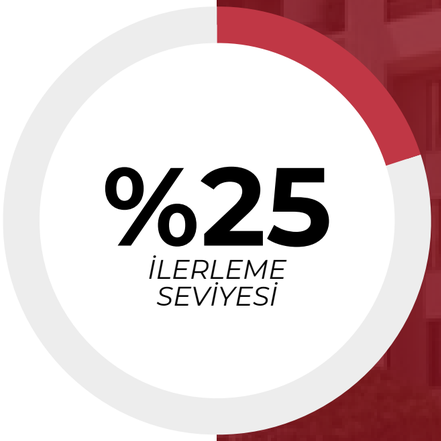
Proje: Zeray Residence
Lokasyon: Kocaeli / İzmit / Çayırköy Mahallesi
Proje alanı: 4.903,20 m²
Blok sayısı: 1
Bağımsız bölüm: 118 ofis
Tip: 1+1, 2+1, 3+1

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.



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.

%25
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.

%15
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

%10
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.

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.

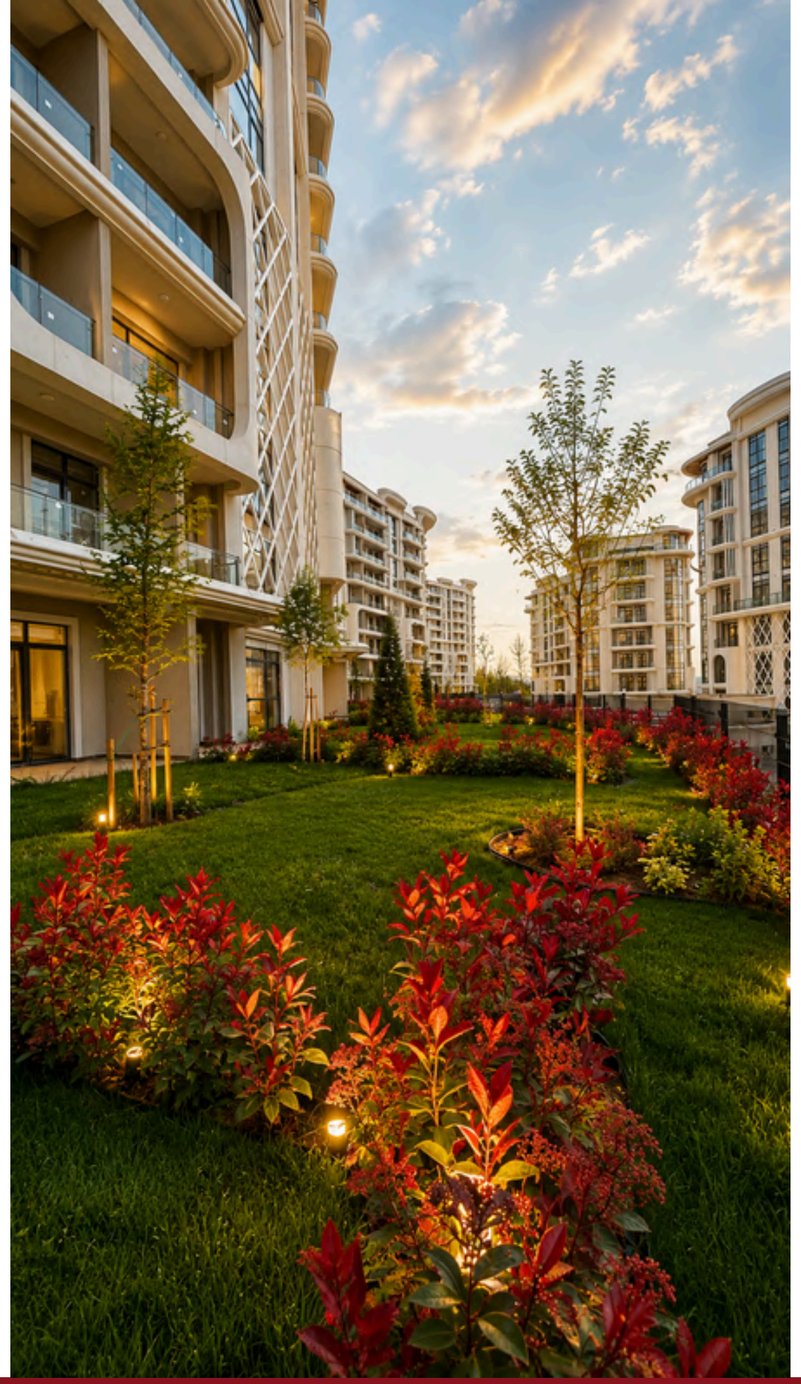
Bu yaklaşım, yüksek katlı yaşamı yalnızca yükselen değil; nefes alan, dengeli ve akışkan bir deneyim haline getiriyor. Geniş hacimli yaşam alanları ve özenle tasarlanmış daire planlarıyla kurgulanan projede, en üst katlarda konumlanan müstakil havuzlu penthouse daireler; panoramik manzaraları ve ayrıcalıklı 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.

%20
İLERLEME SEVİYESİ

Proje: Zeray Next Capital
Lokasyon: Ankara / Etimesgut / Yapracık Mahallesi
Proje alanı: 34.769,00 m²
İlerleme seviyesi: %20

PROJELERE İLİŞKİN GELİŞMELER



Anahtarlar hayalin sahibine teslim edilerek Dora Hill' de yaşam başladı

Dairelerini Teslim Alanlar Dora Hill'in ayrıcalıklı dünyasına adımını atmış durumda.
Anahtar teslim süreciyle bu özel yaşam deneyimi tüm hatlarıyla hayata geçmiş olacak.

Dilasa Orman

Cephe Uygulamaları
Dilasa Orman projemizde cephe uygulamaları planlanan iş programı doğrultusunda ilerlemektedir. Dış cephe kaplama, sıva ve ince işçilik çalışmaları eş zamanlı olarak sürdürülürken, yapıların mimari karakterini ortaya çıkaran cephe detayları da adım adım tamamlanmaktadır.

Harmony City

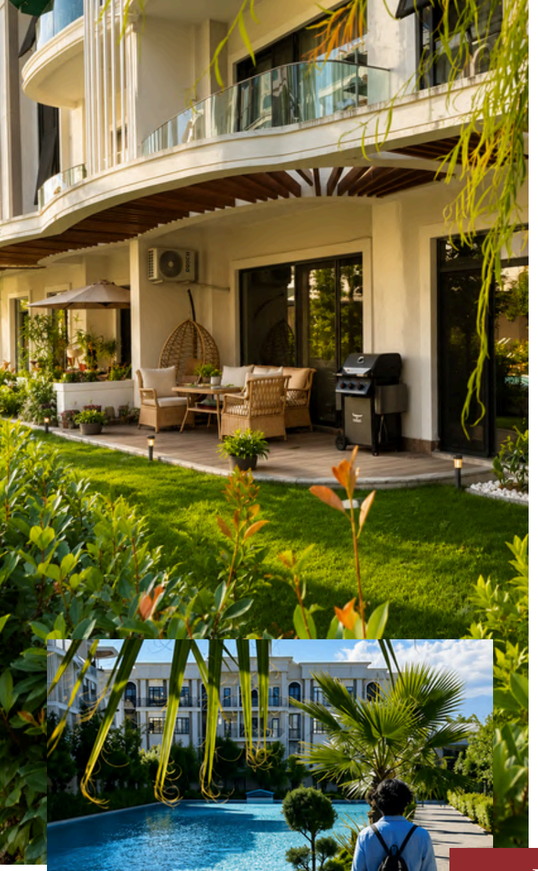
Zemin İyileştirme Çalışmaları
Proje sahamızda, yapı güvenliği ve dayanıklılığını desteklemek amacıyla zemin iyileştirme ve altyapı hazırlık çalışmaları titizlikle sürdürülmektedir. Kazı, dolgu ve zemin düzenleme uygulamalarıyla yapı temelleri için uygun koşullar oluşturularak bir sonraki imalat aşamalarına hazırlık yapılmaktadır.

Country Akmeşe

Çatı İmalatı ve İnce İşler
Country Akmeşe projemizde çatı imalatları ve ince yapı çalışmaları eş zamanlı olarak ilerlemektedir. Villaların çatı uygulamaları tamamlanma aşamasına yaklaşırken; iç mekânlarda sıva, boya, zemin ve detay uygulamaları titizlikle sürdürülerek yaşam alanları teslim sürecine hazırlanmaktadır.

Future Deluxe City

Future Deluxe City projesinde, Başkent Ankara'nın geleceğin yaşam vizyonunu yansıtan mimari yaklaşım doğrultusunda; estetik, prestij ve özgün kimliği bir araya getiren cephe uygulamaları başlatılmıştır.



Mahal Kartepe

Zeray GYO imzasını taşıyan projelerde inşaat süreçleri; titiz bir planlama, yüksek kalite standartları ve kesintisiz bir kararlılıkla devam etmektedir. Estetik mimariyi sağlam teknik altyapıyla buluşturan bu projeler, şirketin vaat edilen teslim takvimine ve üstün yapı disiplinine olan sadakatini her aşamada kanıtlamaktadır.

Esil Kartepe

Tasarım evresindeki vizyoner yaklaşım, inşaat sahalarındaki profesyonel işçilikle birleşerek her projeyi zamansız birer yatırım eserine dönüştürmektedir. Modern yaşamın tüm gereksinimlerine yanıt veren bu çalışmalar, her adımda denetlenen uygulama süreçleriyle geleceğin güvenli, konforlu ve prestijli yaşam alanlarını şekillendirmeye devam etmektedir.

PÖRTFÖYE DAHİL EDİLEN PROJELER / KASR-I DEVRAN

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Portföyünün Güçlendirilmesi:

Şirket, uzun vadeli sürdürülebilir büyüme ve varlık bazını güçlendirme stratejisi kapsamında, Kocaeli'nin yüksek prim potansiyeline sahip bölgesi İzmit Çayırköy'de yeni bir yatırım kararı almıştır.

Bu doğrultuda, 153 ada, 20 parsel numaralı taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projesinin şirket portföyüne dahil edilmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY GENİŞLETME: DORA HİLL-2

Dora Hill projesine gösterilen yoğun ilgi ve gelen yüksek talep, şirketin bölgedeki varlığını güçlendirme kararını beraberinde getirmiştir.

Bu motivasyonla, serinin devamı niteliğindeki Dora Hill-2 projesi, İzmit Çayırköy'deki 152 ada 9 parsel üzerinde hayata geçirilmek üzere şirket portföyüne eklenmesine karar verilmiştir.

Mevcut başarıyı referans alan bu hamle, şirketin bölgedeki pazar payını pekiştirirken stratejik büyüme hedeflerini de desteklemektedir.

Yasal izin süreçlerinin tamamlanmasının ardından, uygulama faaliyetlerine hızla başlanması planlanmaktadır.

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 yükümlülüklere tabi olduğu ilan edilmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere 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

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

Can Öztürk (*)

Sahip olduğu lisanslar

SP Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı	201965
Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	700977
Kredi Derecelendirme Lisansı	600791
Türev Araçlar Lisansı	301105

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 artırımı, 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 01.04.2026 tarihinde atanmıştır.

YASAL UYARI

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

Rapor, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmı ş olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. Rapor ’da yer alan ileriye dönük görü ş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup, gerçekleşmeleri, 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 GYO

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş