

ZERAY[®]GYO

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



İşbu sunum içerisindeki bilgiler Zeray Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. (“Şirket” veya Zeray GYO”) tarafından, Şirket’in Borsa İstanbul’da işlem görme ve Şirket’in mevcut pay sahibinin (“Halka Arz Eden Pay Sahibi”) sahip olduğu payların yanı sıra Şirket’in sermaye artırımını sonucunda yeni çıkarılacak paylarının (“Paylar”) halka arz edilmesi planları (“Halka Arz”) ile ilgili olarak yapılacak bir sunumda kullanılmak üzere hazırlanmıştır. İşbu sunum ve içeriğinde yer alan bilgiler, kesinlikle gizli bilgi teşkil etmekte olup, sunum ve içeriğinde yer alan bilgilerin katılımcılar tarafından herhangi bir formda çoğaltılmaması, diğer kişilere dağıtımı yapılmaması veya kısmen ya da tamamen herhangi bir amaç için yayınlanmaması gerekmektedir. İşbu sınırlama ile aşağıda bahsedilen diğer sınırlamalara uyulmaması, ilgili sermaye piyasası mevzuatına aykırılık teşkil edecektir.

İşbu sunum, kısmen veya tamamen, Şirket’in herhangi bir menkul kıymetine ilişkin bir satış teklifi veya diğer bir arza veya iştirak taahhüdüne veya devralmaya ilişkin olarak davet veya bir yatırım yapılmasına ilişkin bir teşvik teşkil etmemektedir. İşbu sunumun hiçbir bölümü ile sunumun dağıtılmış olması gerçeği, herhangi bir sözleşmenin, taahhüdün veya yatırım kararının temelini oluşturamaz ve bu kapsamda dikkate alınamaz. Halka Arz kapsamında arz edilecek Paylar’ın satın alınması kararı; Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde gerçekleştirilecek Halka Arz’a ilişkin olarak Türkiye’de bulunan bireysel ve kurumsal yatırımcılar için Türkçe hazırlanmış olan izahnamede (“İzahname”) bulunan bilgiler esas alınarak verilmelidir. İzahname, ilan edilmesini takiben Şirket merkezinde hazır bulundurulacak olup, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr), Şirket internet sitesinde (www.zeraygyo.com), Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Ziraat Yatırım”) internet sitesinde (www.ziraatyatirim.com.tr) ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“İntegral Yatırım”) internet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr) yayınlanacaktır.

İşbu sunum, yalnızca Şirket’in sorumluluğu altındadır. Bu sunumun Şirket hakkında tüm bilgileri kapsamaması amaçlanmadığı gibi, bu bilgiler bağımsız olarak da doğrulanmamıştır. İşbu belge kapsamında verilen bilgi ve görüşler, sunum tarihi itibarıyla sağlanmakta olup, sunumda yer alan bilgi ve görüşlerde değişiklikler bildirime konu edilmeyeceklerdir. Bilgilerden bir kısmı hala taslak niteliğinde olup Halka Arz’a ilişkin olarak İzahname’nin Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından onaylanıp ilan edilmesi ile tamamlanacak veya nihai hale getirilecektir. Şirket, Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım ya da bunların ilgili şirketleri, danışmanları, temsilcileri veya ilgili diğer kişiler tarafından bu sunumda yer alan bilgi veya görüşlerin tarafsızlığı, yeterliliği, doğruluğu ve tamlığı (veya herhangi bir bilginin bu sunuma girilmesinin ihmal edilip edilmediği) konusunda açık ve zımni herhangi bir beyan ve taahhütte bulunulmamış veya bulunulmayacak olup, böyle bir varsayımda da bulunulmamaktadır.

İşbu sunumda yer alan sektör ve rekabet ortamı ile ilgili veriler mümkün olduğunca resmi veya bağımsız kaynaklardan sağlanmıştır. Bağımsız sektör yayınları, çalışmaları ve araştırmaları genellikle, söz konusu kaynaklarda yer alan verilerin güvenilir olduğu düşünülen kaynaklardan temin edildiğini, ancak bu verilen doğruluğu veya tamlığı hususunda herhangi bir taahhüdün söz konusu olmadığını belirtmektedirler. Şirket, her bir yayının, çalışmanın ve araştırmanın güvenilir kaynaklar tarafından hazırlandığına inanıyor olsa da, söz konusu bilgilerin doğruluğunu bağımsız olarak teyit etmemiştir. Buna ek olarak, bu sunumdaki sektör ve rekabet ortamı ile ilgili veriler Şirket’in faaliyet gösterdiği sektörlerde Şirket yönetiminin bilgi ve tecrübesi temelinde Şirket’in iç araştırma ve tahminlerine dayanmaktadır. Şirket, bu araştırma ve tahminlerin uygun ve güvenilir olduğuna inanmakla birlikte, bu araştırma ve tahminler ve bunlara ilişkin temel metodolojiler ile varsayımların doğruluğu ve tamlığı herhangi bir bağımsız kaynak tarafından tasdik edilmemişlerdir ve bunlardaki değişiklikler bildirime konu edilmeyecektir. Dolayısıyla, bu sunumda yer alan hiçbir veriye gereğinden fazla anlam atfedilmemelidir.

İşbu dokümanın içerdiği bilgiler gizlidir. Bu dokümanın kısmen dahi olsa çoğaltılması, kopyalanması, her ne suretle olursa olsun üçüncü kişiler ile paylaşılması kesinlikle yasaktır.

İşbu sunum, yalnızca kendisi ile yasal olarak iletişime geçilebilecek sınırlı sayıdaki davetli için yapılmış olup (“İlgili Kişiler”), bu davetlileri hedeflemektedir. Bu sunumda yer alan hiçbir bilgi, yatırım tavsiyesi içermemekte olup, burada yer alan herhangi bir tavsiye belirli alıcıların yatırım amaçları, finansal durum veya belirli ihtiyaçları değerlendirmesi esas alınarak oluşturulmamıştır. İlgili Kişiler dışındaki kişiler, işbu sunum veya içeriğe dayanmamalı veya bunlara göre hareket etmemeli ve de bunları Şirket’e derhal iade etmelidir. Mevzuatın izin verdiği ölçüde Şirket, Ziraat Yatırım, İntegral Yatırım ve bunların ilgili yönetim kurulu üyeleri, çalışanları, ilişkili şirketleri, danışmanları veya temsilcileri, bu sunum veya içeriğinin kullanılmasından ya da bu sunum ile ilgili olarak başka bir şekilde ortaya çıkan, doğrudan veya dolaylı olarak doğan hiçbir zarardan dolayı hiçbir sorumluluğu (ihmal veya başka bir şekilde) kabul etmemektedirler.

İşbu sunum “ileriye dönük ifadeler” içermektedir. Bu ifadeler “öngörmek”, “olacak”, “inanmak”, “amaçlamak”, “tahmin etmek”, “beklemek” ve benzeri terimler içermektedir. Geçmişe dönük bilgiler dışındaki, Şirket’in finansal konumu, beklentileri, büyümesi, iş stratejisi, planları ve yönetimin gelecekteki operasyonlar ile ilgili hedefleri de dahil olmak üzere ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, ilgili tüm ifadeler ileriye dönük ifadedir. İşbu ifadeler, İzahname’de belirtilen ve Şirket’in gerçek sonuçlarının, performansının veya başarılarının, bu ileriye dönük ifadelerde belirtilen veya ima edilen sonuç, performans veya başarılarından önemli derecede farklı olmasına sebep olacak riskler veya belirsizlikler de dahil, ancak bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, bilinen ve bilinmeyen riskleri, belirsizlikleri ve diğer önemli faktörleri de içerir. İşbu ifadeler, Şirket’in mevcut ve ileriye dönük iş stratejilerine ve Şirket’in ileride faaliyet göstereceği iş çevresine ilişkin çok sayıda varsayıma dayanmaktadır. Bu ileriye dönük ifadeler, yalnızca işbu sunumun yapıldığı tarih itibarıyla dikkate alınmalıdır. Şirket, ileriye dönük ifadelerin Şirket’in gelecekteki performansına ilişkin bir taahhüt teşkil etmediğini ve Şirket’in asıl finansal konumu, beklentileri, büyümesi, iş stratejisi, planları ve gelecek operasyonlara ilişkin yönetimin hedeflerinin, işbu sunumda yer alan ileriye dönük ifadelerde belirtilen ve açıklananlar ile esaslı olarak farklılık gösterebileceği hususunda bu sunumun muhataplarını uyarmaktadır. Bunlara ek olarak, Şirket’in finansal konumu, beklentileri, büyümesi, iş stratejisi, planları ve yönetimin gelecekteki operasyonlar ile ilgili hedefleri, sunumda yer alan ileriye dönük ifadeler ile tutarlı dahi olsa, bu sonuçlar veya gelişmeler gelecekteki herhangi bir dönemde elde edilecek sonuçlar veya gelişmeler için bir gösterge teşkil etmez.

İşbu sunumun tarihi itibarıyla İzahname henüz 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca onaylanmamıştır. Halka Arza ilişkin yatırım kararlarının SPK’nın onayını takiben yayınlanacak olan İzahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. İzahname veya Halka Arz, Türkiye Cumhuriyeti dışındaki herhangi bir yetkili makam tarafından onaylanmamış; bu makamlara bildirilmemiş veya bu makamlar tarafından kayda alınmamıştır.

İÇİNDEKİLER

01) ZERAY GYO MARKASINA GENEL BAKIŞ

- 1) TARİHÇE
- 2) ZERAY GYO'NUN SEKTÖRTECRÜBESİ
- 3) VİZYON MİSYON ve KURUMSAL DEĞERLER
- 4) YÖNETİM YAPISI

02) HALKA ARZ YAPISI

- 1) HALKA ARZ YAPISI
- 2) HALKA ARZ ÖNCESİ & SONRASI ORTAKLIK YAPISI

03) GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

- 1) İNŞAAT SEKTÖRÜ
- 2) KOCAELİ VE ZERAY

4) FAALİYET ALANLARI VE PORTFÖY

- 1) FAALİYETLER
- 2) PORTFÖYE GENEL BAKIŞ
- 3) PORTFÖY DEĞERİ VE VARLIKLARIN DAĞILIMI

5) YATIRIM UNSURLARI

- 1) HALKA ARZ SÜRECİNİN ÖNEMİ VE AMACI
- 2) NEDEN ZERAY GYO?
- 3) GELECEK PROJEKSİYONLARI

6) FİNANSAL PERFORMANS & HALKA ARZ

- 1) ÖZET MALİ TABLOLAR
- 2) HALKA ARZ YAPISI

01

ZERAY MARKASINA GENEL BAKIŞ



1.1) TARİHÇE

2008 yılında Zekeriya Zeray tarafından tek ortaklı yapıyla kurulan Zeray, Kocaeli’de faaliyetlerine başlamıştır. İlk projelerini arsa payı karşılığı Kat Karşılığı modeliyle geliştirmiştir.

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.

Peşin 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.

ZERAY MARKASI olarak, 2008-2025 yılları arasında toplam **671.985 m²**’lik satış alanında gerçekleştirdiği **4.369** adet proje satışıyla mevcut piyasa koşullarında sektör ortalamasının çok üzerinde bir satış hacmine ulaşarak güçlü bir pazar liderliği göstermiştir.



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.

1.2) ZERAY GYO’NUN SEKTÖR TECRÜBESİ

GENEL SATIŞ PERFORMANSI (2008-2025)

Toplam
Satış Adedi

4.369

Toplam
Satış Alanı (m²)

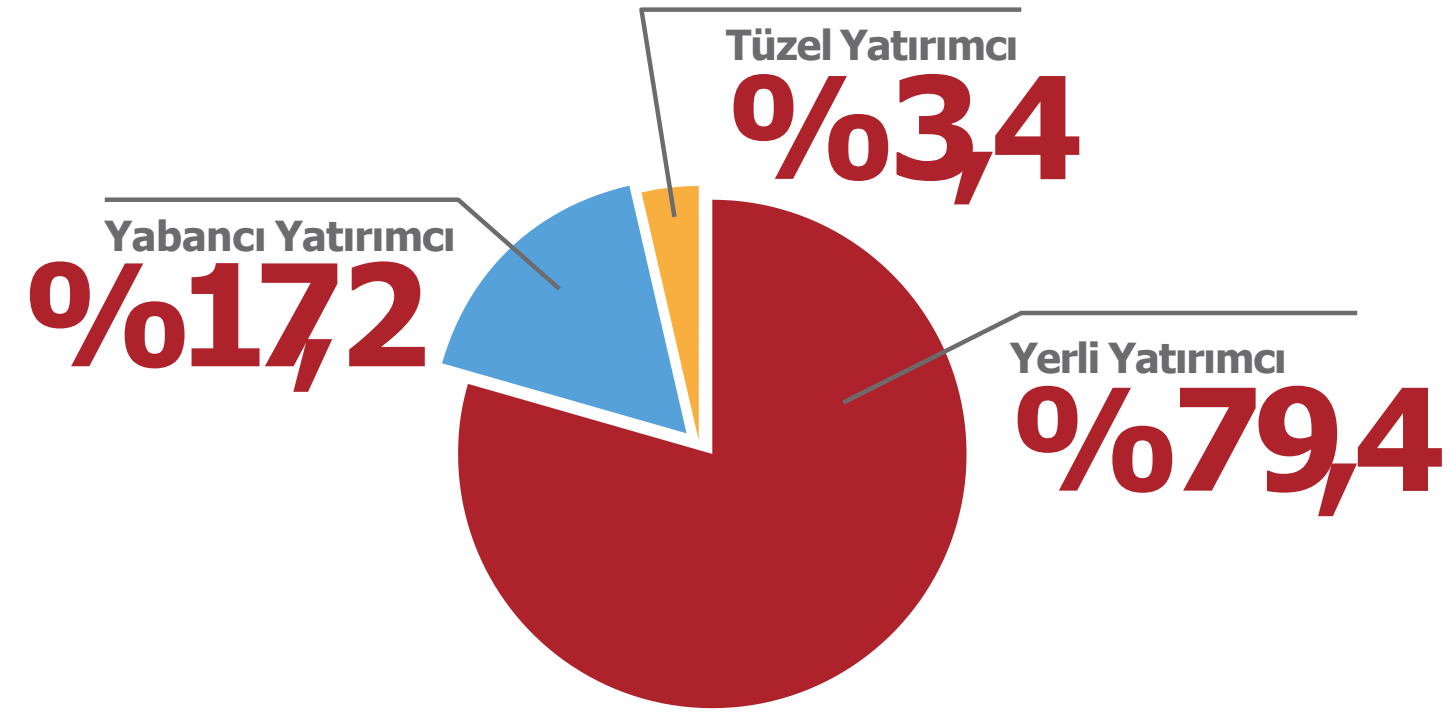
671.985

Toplam
Ciro (USD)

\$ 552.228.415

Geniş bir yatırımcı profiliyle çalışılması, ZERAY GYO’nun güvenilir ve sürdürülebilir büyüme kapasitesinin en önemli göstergesidir. ZERAY GYO olarak kısa vadede hedefimiz yıllık üretim hızımızı 2 bin konuta çıkararak yıllık satılabilir konut m²’sini 250 bin m²’lere çıkartmak ve yurtdışında gayrimenkul yatırımları geliştirmektedir.

YATIRIMCI PROFİLİNE GÖRE SATIŞ DAĞILIMI



01

**ZERAY
MARKASINA
GENEL
BAKIŞ**

01

ZERAY MARKASINA GENEL BAKIŞ



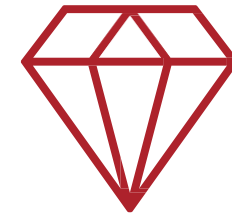
VİZYON

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.



MİSYON

Sektörün en güncel eğilim ve bileşimlerini takip eden; yenilikçi, kaliteli ve güvenilir proje ile hizmetleri, insanlık ve ülke gelişimini destekleyecek şekilde, çevik ve rekabetçi bir yaklaşımla küresel ölçekte sunmak.



KURUMSAL DEĞERLER



Öncü Olma



Çeviklik



Adalet



Saygı

01

ZERAY MARKASINA GENEL BAKIŞ

ZERAY Vizyonuna Dair Mesaj

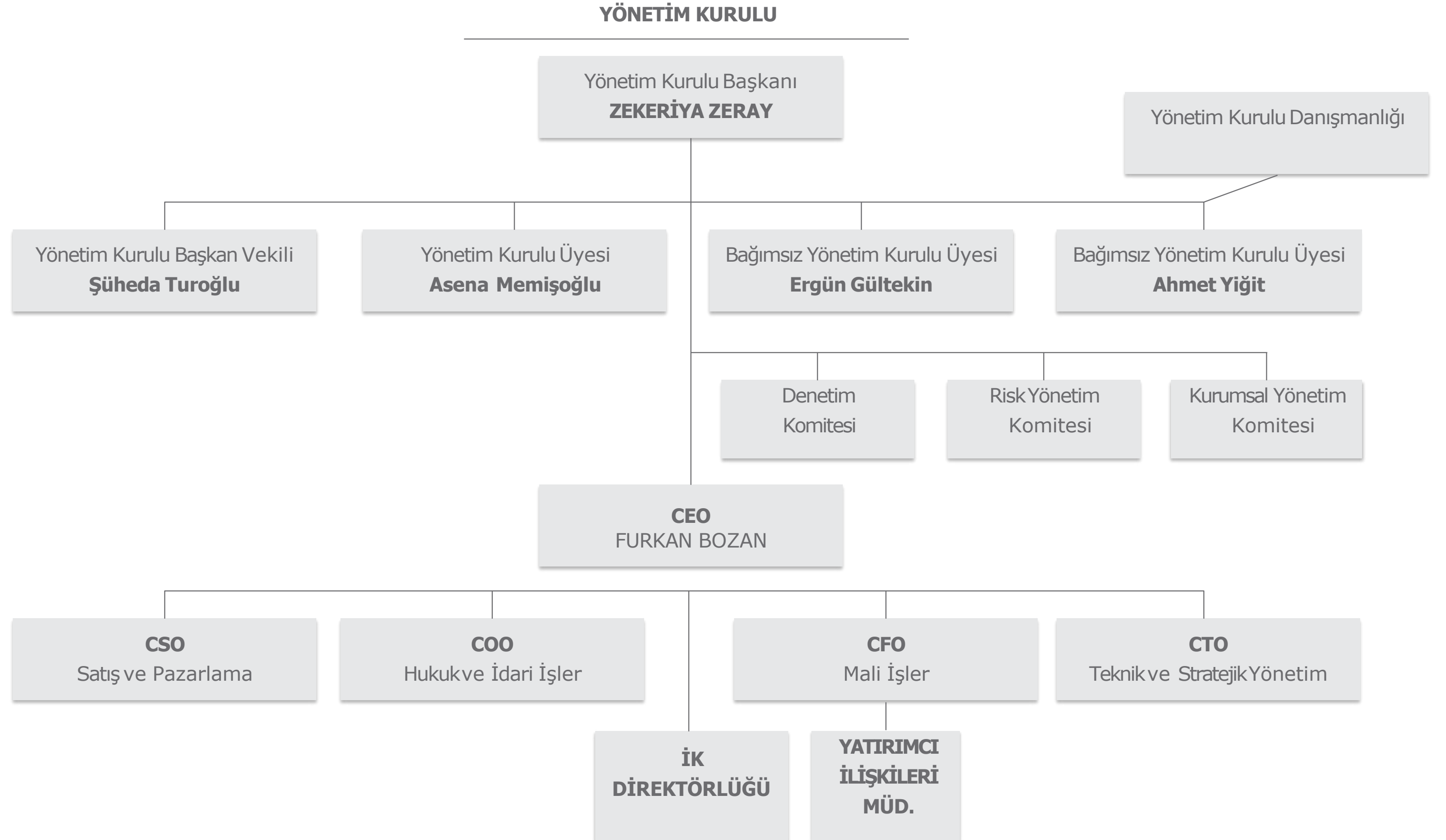
Değerli yatırımcılar, iş ortaklarımız ve paydaşlarımız, Zeray GYO olarak, kuruluşumuzdan itibaren belirlediğimiz güven odaklı markalaşma anlayışıyla, sektörel başarılarımızı kalıcı ve sürdürülebilir bir büyüme modeline dönüştürme hedefiyle ilerliyoruz. Bugüne dek hayata geçirdiğimiz projelerle sektöre yön veren bir vizyon sergiledik ve bu vizyonu, halka arz süreci ile bir üst seviyeye taşımayı amaçlıyoruz. Zeray GYO olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı vizyonumuzu; yüksek potansiyelli projeleri geliştirme, stratejik iş birlikleriyle değer üretme ve yatırımcılarımıza sürdürülebilir gelir sağlayacak portföyler oluşturma misyonuyla şekillendiriyoruz.

Gayrimenkul sektöründe finansal modelleme ve varlık yönetimi kabiliyetiyle sektöre yön veren bir anlayışla hareket ediyoruz. Estetik mimari anlayışı, ileri teknoloji yapılaşma ve sürdürülebilir büyüme ilkesiyle yürüttüğümüz çalışmalarımızla, sektörde rekabet avantajımızı koruyarak Zeray GYO'yu Türkiye'nin ve bölgenin öncü firmalarından biri haline getirme kararlılığındayız. Markamızın temel değerlerini oluşturan güvenilirlik, inovasyon ve kalite prensipleri doğrultusunda, yatırımcılarımıza yüksek katma değer sağlamayı ve global ölçekte büyümeye devam etmeyi hedefliyoruz. Halka arz sürecimiz, yatırımcılarımızla güçlü bir iş birliği kurarak bu hedefe ulaşmada kritik bir adım olacaktır. Geleceğe yönelik stratejilerimiz, kentsel dönüşümden altyapı projelerine, ticari iş merkezlerinden uluslararası gayrimenkul yatırımlarına kadar geniş bir perspektifi kapsıyor. Amacımız, sadece gayrimenkul değil, aynı zamanda uzun vadeli sürdürülebilir yatırım fırsatları sunarak sektörde güvenle büyümek ve yatırımcılarımızla birlikte başarılı bir geleceğe yürümektir. Zeray GYO olarak, rekabetin ve yenilikçiliğin önemini bilen, gelişim ve büyüme stratejisini sağlam temeller üzerine kuran, kurumsal şeffaflığı benimsemiş bir şirket olarak, tüm paydaşlarımızla birlikte Türkiye'nin gayrimenkul sektöründe yeni bir dönemi şekillendirmeye devam edeceğiz. Halka arz sürecimiz, yatırımcılarımızla kuracağımız uzun vadeli güven ilişkisini daha da güçlendirecek, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerimiz doğrultusunda, şirketimizin değerini istikrarlı biçimde artıracaktır. Bizler, kârlılığı yalnızca bugünün değil, yarının fırsatlarını öngörebilen planlamalarda arıyor; “Mekânı değil, manayı; bugünü değil, istikbali şekillendirmeyi” kendimize gaye ediniyoruz. Tüm paydaşlarımızla birlikte, sektörde dönüştürücü bir güç olmaya ve yatırımcılarımızla ortak başarılar üretmeye devam edeceğiz.

Yönetim Kurulu Başkanı

ZEKERİYA ZERAY

1.4) ORGANİZASYON YAPISI



02

HALKA ARZ YAPISI



2.1) HALKA ARZ YAPISI

İhraççı	Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Çıkarılmış Sermaye	510.000.000 TL
Halka Arz Büyüklüğü	Sermaye Artırımı : 116.000.000 TL Nominal Ortak Satışı* : 40.800.000 TL Nominal TOPLAM : 156.800.000 TL Nominal
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	626.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	25,05%
Halka Arz Fiyatı	13,00 TL
Talep Toplama Tarihleri	10-11-12 Aralık 2025
Tahsisatlar	%50 Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar : 78.400.000 TL Nominal %50 Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar : 78.400.000 TL Nominal
Halka Arz ve Aracılık Yöntemi	Sabit Fiyat ile Talep Toplama
Konsorsiyum Liderleri	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Satmama Taahhüdü	Şirket ve Satan ortak için 1 yıl
Temettü Politikası	Taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'si
Fiyat İstikrarı	Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 15 gün süreyle fiyat istikrarı planlanmaktadır.

2.2) HALKA ARZ ÖNCESİ & SONRASI ORTAKLIK YAPISI

ORTAK UNVANI	PAY GRUBU	PAY TÜRÜ	HALKA ARZ ÖNCESİ		HALKA ARZ SONRASI	
			SERMAYE TUTARI (TL)	SERMAYE PAYI (%)	SERMAYE TUTARI (TL)	SERMAYE PAYI (%)
Zekeriya ZERAY	A	Nama	51.000.000	10	51.000.000	8,15
	B	Hamiline	459.000.000	90	418.200.000	66,81
Halka Arz	B	Hamiline	-	-	156.800.000	25,05
TOPLAM			510.000.000	100	626.000.000	100

03

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ



3.1) İNŞAAT SEKTÖRÜ

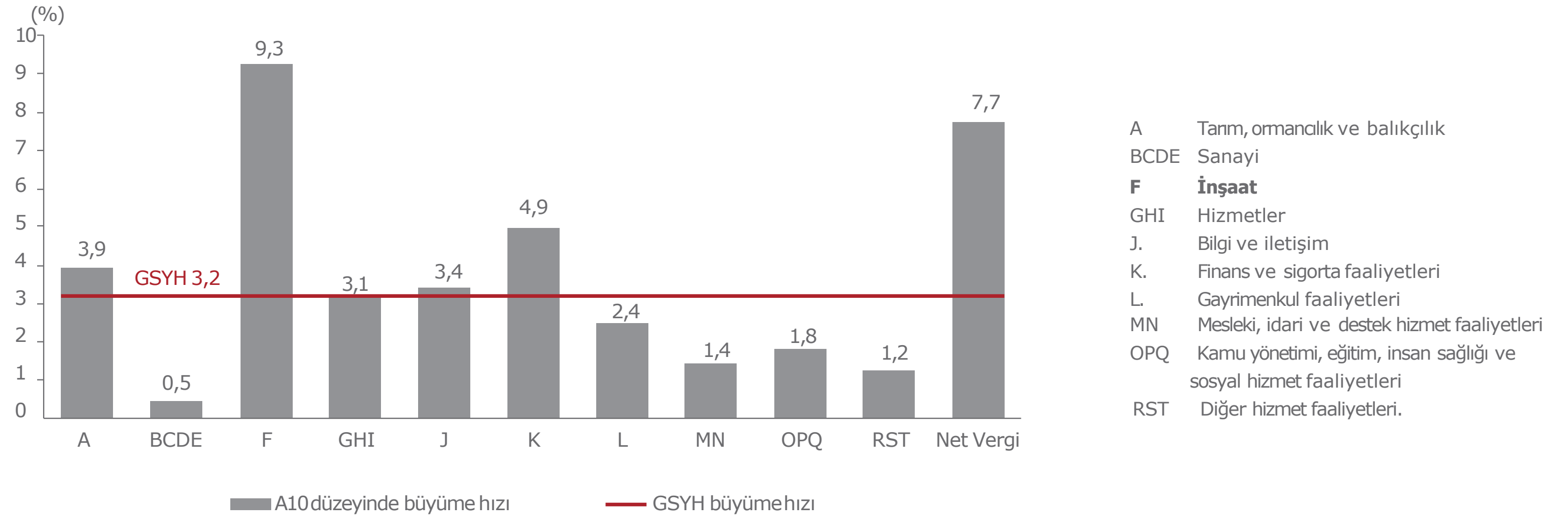
İnşaat sektörü, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve öze llikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılında da yavaşlamasına rağmen inşaat sektörünün pozitif büyüme trendini sürdürmesi beklenmektedir.

- İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.
- Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.
- Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
- Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
- Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
- Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince Sektörün potansiyel büyüme trendinin devam edeceği görülmektedir.

İnşaat sektörü 2024 yılında %9,3 arttı

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; **inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3**, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10 düzeyinde büyüme hızları, 2024





ARZ VE TALEP YAPISI

Yurt içi ve Yurt dışı pazarlar için arz ve talep dengesi değişkendir. Başta Covid-19 salgını, depremler ve bölgesel savaşlar sebebiyle emtia, lojistik ve enerji maliyetleri artmış, yüksek enflasyon ve küresel ekonomideki daralmaya paralel olarak askıya alınmış talepler nedeniyle potansiyel bekleme halindedir müşteriler, yatırımlar ise ihtiyacı karşılayacak seviyeye uzun zamandır yaklaşmamaktadır.

Ulusal pazarda kârlılık tüm işletmelerde benzer oranlarda olsa da marka değeri kazanmış, müşteride güven oluşturmayı başarmış işletmelerin rekabet gücü daha yüksektir.

Yurt içinde çok sayıda inşaat şirketi bulunmasına rağmen, ileri seviye kalite standartları ve müşteri beklentilerini proje süresi içerisinde ve sürdürülebilir tutarlılıkla karşılayacak ulusal firma sayısı kısıtlıdır.

İçinde bulunan sektörde proje gerçekleştiren yerli işletmelerin çoğu, kurumsal firmalar değildir. Mevcut sektörden çıkarak hakimiyetlerini koruyup risklerini düşürecek sektörlere giriş yapmayı ise hem başka sektörlerde teknik alt yapı hem de yönetsel anlamda stratejik büyüme planlamalarının geliştirilmemesi sebepleri ile gerçekleştirememektedirler. Bu nedenle sektörden ayrılamayıp konvansiyonel yöntemlerle operasyon gerçekleştiren işletmeler zorunlu olarak satış faaliyetlerini sürdürebilmek adına satış fiyatlarını düşürerek rekabeti zorlaştırmaktadırlar. Atıl kapasitelerini kullanmak adına maliyet tavizlerinin verilmesi ve bunlara bağlı sektörde satış fiyat ve maliyetlerin değişkenliği sektörün güven endeksine olumsuz etkiler yansıtmaktadır.

Yapı Müteahhitliği Bilişim Sistemi” (YAMBİS) kayıtlarına göre 6 Şubat 2023 depremi öncesinde Türkiye’de 450 bin civarında müteahhit varken, Vatandaş girişi kapatılan YAMBİS üzerinden en son 3 Haziran 2024 tarihinde yapılan kontrolde Türkiye’de müteahhit sayısının 646.364’e çıktığı görülmektedir. Sektör zaten genel olarak devamlılık sağlayamayan firmalar ile dolu iken sektörün yakaladığı trend takibine bağlı olarak faaliyetlerin dönemsel artması, sektörde kurumsal firmalara ihtiyacın önemini göstermektedir.

3.2) KOCAELİ VE ZERAY

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74' lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir.

Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Gayrisafi Yurtiçi Hâsılası içinde Sanayi Sektörünün payı yaklaşık %70 civarındadır. Türkiye'nin ilk büyük 500

sanayi kuruluşundan 75' ine (% 15) ve ilk 100 büyük sanayi kuruluşundan da 18' ine ev sahipliği yapmaktadır.

Şehrin 250'si yabancı sermayeli olmak üzere yaklaşık 2300 önemli sanayi yatırımı bulunmaktadır. Şehrin 13 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet serbest bölge ve 3 teknopark bulunmaktadır. KOSBAŞ Serbest Bölgesi deniz taşıtları ve yat sanayisi ile gelişmiştir. Yatırımlar, Organize Sanayi Bölgeleri, Teknopark ve Serbest Bölgelerde teşvik edilmektedir. Bölgede baraj, doğalgaz, iletişim, elektrik, atık yakma tesisleri gibi alt yapı olanakları gelişmiştir.

Türkiye'de kilometrekareye 111kişi düşerken İstanbul 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

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. Şehrin orta üstü kitlesi genel olarak İstanbul veya Sapanca bölgelerinde ikame etmekten firmamız başta villa üretimleri ile şehrin lüks projelere talebini şekillendirmiştir. Şehrin sanayi üretimlerinin en yoğun olduğu Çayırova ilçesinde geliştirilen Meva Anadolu projesi firmamızın inşaatı tamamlanmadan 6 ay önce satışı tamamlanan rekor projesi olmuştur. Bölgede yeni yatırımlarımız devam edecektir.



04

FAALİYET ALANLARI VE PORTFÖY



4.1) FAALİYETLER

Faaliyet Gösterdiğimiz Endüstri Kolu ve Sektörler



**Konut, Villa,
Rezidance**



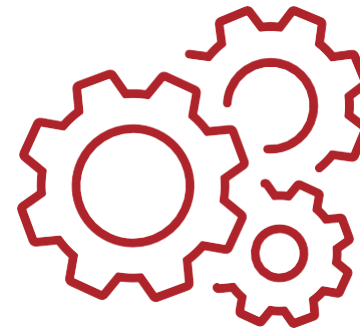
**Ticari
İş Merkezleri**



**İnşaat
Yapıları**



**Kat Karşılığı,
Hasılat Paylaşımli veya
Kentsel Dönüşümlü
Arsa Geliştirmeler**



Faaliyet Alanları

- İş Geliştirme
- Proje Geliştirme
- Operasyon Yönetimi
- Satış ve Pazarlama
- Satış Sonrası Hizmetler
- Ar-Ge / Ür-Ge

4.2) PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

YAŞAMI YÜKSELTEN PROJELER

04

FAALİYET ALANLARI VE PORTFÖY



Deneyimi ve standartları değiştiren proje anlayışıyla Zeray GYO, pek çok farklı alanda yaşam projeleri gerçekleştiriyor. Yenilikçi bakış açısı, toplam kalite ilkeleri, çevre ve insan yaşamına duyduğu sorumluluk bilinci Zeray GYO'nun değişmez ilkeleri arasında.

Her yeni projesiyle yaşam standartlarını yükselten Zeray GYO, oluşturduğu yaşam alanlarında hayalleri gerçekleştirmeye devam ediyor.

FAALİYET ALANLARI VE PORTFÖY

Proje Adı	Cinsi	Zeray GYO Toplam Bağımsız Bölüm	Zeray GYO Toplam Satılabilir Alan m ²	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)*	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)**	İnşaat Tamam- lanma Oranı
Esil Kartepe	Konut	56	11.074	674.855.000	769.077.383	99,95%
Mahal Kartepe	Konut	61	12.233	877.740.000	1.000.288.925	99,95%
Dora Hill	Konut	314	45.303	1.899.230.000	2.164.398.039	85,00%
Dilasa Orman	Konut	408	66.158	3.338.183.000	3.804.255.797	45,00%
Country Akmeşe	Konut	25	8.115	579.908.000	660.874.006	45,00%
Future Deluxe City	Konut + Ticari	197	46.578	2.469.679.000	2.814.492.391	67,00%
Next Capital	Konut + Ticari	332	80.193	3.068.354.000	3.496.753.621	10,00%
Harmony City	Konut	63	6.125	1.735.773.000	1.978.119.383	10,00%
Miracle Garden	Konut	20	3.800	63.668.000	72.557.244	1,00%
Residence	Ofis	76	8.658	145.963.000	166.342.165	1,00%
Gazania Life 1	Konut	44	4.696	57.465.000	65.488.189	6,00%
Gazania Life 2	Konut	28	3.942	118.485.000	135.027.723	6,00%
TOPLAM		1624	296.875	15.029.303.000	17.127.674.866	

*17 Haziran 2025 tarihli değerleme raporlarında proje halindeki stoklar için 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla takdir edilen gerçeğe uygun değerleri ifade etmektedir.

**17 Haziran 2025 tarihli değerleme raporlarında proje halindeki stoklar için 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarını ifade etmektedir.

ZERAY ESİL KARTEPE



Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi'nde 37.056,49 m² yüz ölçümlü 637 ada 22 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 501 adet bağımsız bölümden oluşan Esil Kartepe'de yaşam başlamıştır. İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü'nün arasında konumlanan, tarihin cezbedici dokusunu doğanın eşsiz renkleriyle bütünleyen Kartepe'de, şehir karmaşasından uzakta, az katlı ve yatay mimari özelliğiyle gökyüzüyle barışık bir yaşam için tasarlanan Esil Kartepe ile hayata, özgürlüğe, kendimize, sakinliğe dönüş başlıyor. Esil Kartepe, İstanbul'a sadece 45 dakika uzaklıkta, konforlu ve prestijli bir yaşam için mükemmelayrıntılarla bezenen, beklentilerinizin ötesinde bir dünya ile tanışmayı sağlıyor.



04

**FAALİYET
ALANLARI
VE PORTFÖY**

ZERAY MAHAL KARTEPE



Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi'nde 29.223,57 m² yüz ölçümlü 322 ada 10 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 309 adet bağımsız bölümden oluşan Mahal Kartepe'de yaşam başlamıştır. Yemyeşil bir doğa ve bitki çeşitliliği içinde dört mevsimi kesintisiz şekilde hissederek doğayı kucaklayan Mahal Kartepe'de, suyun mutluluk veren aurasını sakinleriyle buluşturduk. Farklı daire seçenekleri ve tüm yaşam alanlarında sunduğu teras ve balkonlarıyla yaşayanlara şehrin içinde bol oksijenli bir hayat sunmaktadır



04

**FAALİYET
ALANLARI
VE PORTFÖY**

ZERAY DORA HILL



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş. Çayırköy Mahallesi'nde 30.366,63 m² yüz ölçümlü 215 ada 10 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 450 adet bağımsız bölümden oluşan Dora Hill'de teslim sayılı günler kalmıştır. Dora Hill, doğadan ilham alan mimarisiyle ferah yaşam alanları sunuyor. Panoramik geniş pencereleri sayesinde bol ışık alan daireler, aynı zamanda ufuk çizgisiyle bütünleşen harika bir manzarayı evlere misafir ediyor. Sakinlerinin her anında "Yaşamak ne güzel!" diyeceği, yaşamın tüm güzelliklerini tek bir yerde toplayan, ayrıcalıklarla dolu bir proje.



04

**FAALİYET
ALANLARI
VE PORTFÖY**

ZERAY HARMONY CITY



Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Maha llesi'nde 62.783,85 m² yüz ölçümlü 677 ada 3 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 1.073 adet konut ve 37 adet ticari üniteyle beraber toplamda 1.110 adet bağımsız bölümden oluşan Harmony City'nin 2026 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Az katlı yatay mimarisi, güçlü ve güvenli yapısı, geniş ve ferah iç mekânlarıyla Harmony City; huzurlu bir yaşamın kapılarını aralıyor.İç ve dış mimarisinde kullanılan pastoral renk tonlarıyla dinginliği hissettiren, tabloyu andıran peyzaj alanlarıyla doğayla iç içe bir yaşam sunuyor. Şıklığın en kullanışlı, doğallığın en teknolojik ve sadeliğin en yalın hâlini bir arada sunan proje, tüm detaylarıyla bütünsel bir konforla buluşturuyor



ZERAY DİLASA ORMAN



Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi'nde 54.804,47 m² yüz ölçümlü 1080 ada 15 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 561 adet bağımsız bölümden oluşan Dilasa Orman Projesi'nin 2026 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Doğadan ilham alan mimarisiyle benzersiz bir yaşam sunan Dilasa Orman, arsa sınırları içinde yer alan iki doğal ormanla doğayla iç içe bir hayat vadediyor. Yemyeşil bitki örtüsü ve zengin biyolojik çeşitliliğiyle dört mevsimi kesintisiz hissetmenizi sağlayan bu özel proje, çam ormanlarının kalbinde yükseliyor. Zeray Dilasa Orman, huzurla modern yaşamın getirdiği sosyal olanakları tek bir çatı altında buluşturarak ayrıcalıklarla dolu bir yaşam sunuyor.



ZERAY COUNTRY AKMEŞE



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi'nde 25.986,29 m² yüz ölçümlü 123 ada 145 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 35 adet bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe Projesi'nin 2026 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Zeray Country Akmeşe, doğayla iç içe müstakil yaşam arayışında olanlar için tasarlanmış, lüks, konfor ve prestij odaklı bir villa projesidir. Proje, tamamı müstakil villalardan oluşmakta ve yılın dört mevsimi doğanın tüm güzelliklerinin hissedilebildiği özel bir lokasyonda yer almaktadır. Klasik country mimari yaklaşımına modern dokunuşlar eklenerek, geleneksel villa yaşamına tüm ayrıntılar titizlikle düşünülmüş yeni bir soluk getirilmiştir.



ZERAY MIRACLE GARDEN



Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi'nde 17.510,48 m² yüz ölçümlü 794 ada 6 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 256 adet bağımsız bölümden oluşan Miracle Garden Projesi'nin 2026 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Zeray Miracle Garden, planlamadan cephe tasarımına, peyzajdan bina yerleşimlerine kadar bütüncül bir yaklaşımla geliştirilmiş bir yaşam projesidir. Şehrin en değerli bölgelerinden birinde, üç tarafı ormanla çevrili doğal bir alanda konumlanmıştır. Blok yerleşimleri, çevredeki orman dokusuyla uyum içinde olacak şekilde tasarlanmıştır; böylece yeşil alanlar proje geneline entegre edilmiştir. Estetik ve fonksiyonelliğin bir arada sunulduğu projede, çok sayıda sosyal donatı bulunmaktadır.



ZERAY GAZANIA LIFE 1-2



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 10.552,62 m² yüz ölçümlü 146 ada 6 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 196 adet bağımsız bölümden oluşan Gazania Life-1 Projesi'nin 2026 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 30.819,92 m² yüz ölçümlü 151 ada 12 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 513 adet bağımsız bölümden oluşan Gazania Life-2 Projesi'nin 2026 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Proje, Kocaeli'nin en çok tercih edilen bölgelerinden birinde, şehir merkezinin tüm olanaklarına yakın konumda, aynı zamanda zirvede konumlanmış doğal bir yaşam alanı sunmaktadır. Adını ve ilhamını güze **lik** kavramıyla özdeşleşmiş Gazania çiçeğinden alan proje; özgün mimari tasarımı ve özenle kurgulanmış peyzaj özellikleriyle farklı yaşam beklentilerine yanıt verecek şekilde tasarlanmıştır.



04

**FAALİYET
ALANLARI
VE PORTFÖY**

ZERAY FUTURE DELUXE CITY



Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yapraklı Mahallesi'nde 20.001 m² yüz ölçümlü 48342 ada 5 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 338 adet bağımsız bölümden oluşan Future Deluxe City Projesi'nin 2025 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Future Deluxe City, Ankara'nın batısında oluşacak 250.000 yeni nüfusun taşınacağı ön görülen merkezin 9 ada, 29 parselde oluşan 649.790 m²'lik toplam arsa büyüklüğü 8.399 adet 200 m²'lik konut ve toplamda 267.980 m²'lik ticari alanlarıyla 2.679.800 m²'lik satılabilir alan ve 3.577.000 m²'lik toplam inşaat alanına sahip başkentin yeni yaşam alanının ilk projesi vasfında olup şirketin 1.etap projesidir. Zeray Future Deluxe City, geniş ve ferah yaşam alanlarıyla bütüncül konfor sunarken, estetik detayları ve zengin mimarisiyle öne çıkar. Penthouse seçenekleriyle yüksek standartlarda, lüks ve ayrıcalıklı bir yaşam deneyimi sunarak modern hayatı yeniden tanımlar.



ZERAY NEXT CAPITAL



Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Maha llesi'nde 34.769,00 m² yüz ölçümlü 48341 ada 4 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 574 adet bağımsız bölümden oluşan Next Capital Projesi'nin 2026 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Next Capital, Ankara'nın batısında oluşacak 250.000 yeni nüfusun taşınacağı ön görülen merkezin 9 ada, 29 parselde oluşan 649.790 m²'lik toplam arsa büyüklüğü 8.399 adet 200 m²'lik konut ve toplamda 267.980 m²'lik ticari alanlarıyla 2.679.800 m²'lik satılabilir alan ve 3.577.000 m²'lik toplam inşaat alanına sahip başkentin yeni yaşam alanının ilk projesi vasfında olup şirketin 2.etap projesidir. , Zeray Next Capital, çağdaş yaşamın gerekliliklerine yanıt veren, modern mimarisiyle öne çıkan prestijli bir konut projesidir. Şehir yaşamıyla bütünleşmiş konumu sayesinde hem dinamik hem de huzurlu bir yaşam alanı sunmakta; yatırım ve oturma amaçlı tercih edilebilecek dengeli bir yapı ortaya koymaktadır.



ZERAY RESIDENCE



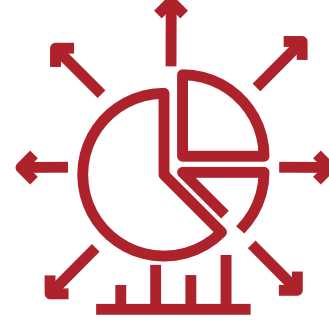
Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 4.903,20 m² yüz ölçümlü 204 ada 3 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 118 adet bağımsız bölümden oluşan Residence Projesi'nin 2026 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Zeray Residence, çağdaş yaşamın ihtiyaçlarına yanıt veren, modern bir konut projesidir. Estetikle fonksiyonelliği bir araya getiren tasarımı; zarif, modern çizgilere sahip iç ve dış mekânlarıyla dikkat çekmektedir. Yüksek kaliteli malzemelerle inşa edilen projede her detay titizlikle ele alınmış, konforlu ve güvenli bir yaşam alanı oluşturulmuştur. Geniş sosyal olanaklar sunan yapısıyla, sağlıklı ve aktif bir yaşamı destekleyen proje, şehirdeki önemli merkezlere ve ulaşım hatlarına yakın konumuyla da öne çıkmaktadır.



05

YATIRIM UNSURLARI





5.1) HALKA ARZ SÜRECİNİN ÖNEMİ VE AMACI

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, yurt içi ve yurt dışında arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, okul ve ticari depo gibi gayrimenkulleri ve menkul kıymetleri edinme, geliştirme, kiralama ve satma faaliyetlerini yürüten bir yatırım ve geliştirme markası olarak; halka arzla hali hazırda erişilen yüksek karlılık performanslarını Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde gözler önüne sermeyi ve Halka Arz aşamaları neticesinde tüm paydaşlarıyla ortak kazanç sağlamayı hedeflemekte, Güven veren politika anlayışıyla sürdürülebilir geleceğini güçlendirmektedir.

Halka arz yolculuğunu, kurumsal değerlerin topluma ve yatırımcılara güvenle aktarıldığı; şeffaflık ve sorumluluğun teminat altına alındığı güçlü bir platform olarak konumlandırmaktadır.



5.2) NEDEN ZERAY GYO?

- Güçlü Yönetim Kadrosu
- Başarılı Referans Projeler
- TeknikAlt Yapı, Donanım, Yazılım, Yetkin İnsan Kaynağı
- Etkin Müşteri İlişkileri Yönetimi ve Esnek İş Planı Yaklaşımı
- Kazan-Kazan İş Birliği Yaklaşımı İle Yüksek Proje Getirisi
- VizyonerStratejik Amaçve Hedefler
- Yüksek Portföy Değeri
- Ulusal Uygulamalardaki Proje Başarısı
- Proje Ömrü Boyunca Hizmet Ve Destek Kabiliyeti
- BüyümeOdaklı Fon Kullanımı
- Teşvikler

GÜÇLÜ YÖNETİM KADROSU

ZEKERİYA ZERAY

Yönetim Kurulu Başkanı

2003 yılında hizmet sektöründe iş hayatına başlayan Zekeriya Zeray, 2008’de Zeray İnşaat A.Ş., 2021’de Zeray Vakfı, 2023’te ise Zeray Gayrimenkul A.Ş.’yi kurmuştur. 3.000’i aşkın çalışanıyla ulusal ölçekte marka değerine ulaşan şirketlerin yanı sıra Zeray Vakfı’nın Mütevelli Heyeti Başkanlığı görevini sürdürmektedir. TUSİAD üyesi olan Zeray, 50’den fazla projede liderlik üstlenmiş, sürdürülebilirlik ilkesini benimseyerek sektörde güven ve kalite odaklı büyüme sağlamıştır.

Şüheda Turoğlu

Yönetim Kurulu Başkan
Vekili

Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunu olan Şüheda Turoğlu, kariyerine 2013’te Ağaoğlu Şirketler Grubu’nda başlamış; 2019 yılında Zeray çatısı altında Satış Müdürü olarak göreve gelmiştir. Zamanla Satış Grup Koordinatörlüğü ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiş, hâlen Zeray GYO’da Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve CSC olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda 2021’de kurucu üyesi olduğu Zeray Vakfı’nda sosyal sorumluluk projelerine katkı sunmuştur. İngilizce bilmektedir.

Asena Memişoğlu

Yönetim Kurulu Üyesi

Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunu olan Asena Memişoğlu, Galatasaray Üniversitesi’nde yüksek lisansına devam etmektedir. GNCR Holding bünyesinde Hukuk Müşaviri ve Denetleme Kurulu Başkanı olarak görev yapmış; 2019-2023 yılları arasında özel sektörde danışmanlık hizmetleri sunmuştur. 2023’ten itibaren Zeray’da Hukuk İşleri Müdürlüğü görevini yürütmekte olup, aynı zamanda Zeray GYO Yönetim Kurulu ve Zeray Vakfı Üyesi olarak sorumluluk üstlenmektedir. İngilizce bilmektedir.

Furkan Bozan

CEO

Kocaeli Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunu olan Furkan Bozan, Zeray’da cephe sorumluluğuyla başladığı kariyerinde Teknik Danışmanlık, Genel Müdür Yardımcılığı ve ardından Genel Müdürlük görevlerini üstlenmiştir. Tüm teknik ve idari birimlerde stratejik rol alarak Zeray’ın GYO dönüşüm sürecinde öncülük etmiştir. 26 projede baştan sona süreç yönetiminde yer almış, kurumsallaşma ve büyüme süreçlerine liderlik etmiştir. Halihazırda Zeray GYO’nun CEO görevini yürütmektedir. Zeray Vakfı’nın kurucu üyesidir. İngilizce bilmektedir.

Ahmet Yiğit

Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

Bursa Uludağ Üniversitesi Kamu Yönetimi mezunu olan Ahmet Yiğit, bankacılık kariyerinde Esbank, Tekstilbank, TEB, Odeabank ve Anadolubank’ta çeşitli yöneticilik görevlerinde bulunmuştur. Finans, risk yönetimi, dış ticaret ve strateji gibi alanlarda kapsamlı eğitimler almış, 2017-2024 yılları arasında Anadolubank’ta Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmüştür. 2024 yılı itibarıyla Zeray GYO’da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. İngilizce bilmektedir.

Ergün Gültekin

Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi

ODTÜ Makine Mühendisliği lisans ve yüksek lisans mezunu olan Ergün Gültekin, Koç Grubu’nda AR-GE ve Üretim yöneticiliğinden Genel Müdürlük görevlerine uzanan bir kariyere sahiptir. Farklı sektörlerde 100’den fazla projede görev alan Gültekin, CMC belgeli yönetim danışmanıdır. 2023’te Zeray bünyesinde danışman olarak göreve başlamış, 2024 itibarıyla Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur. Ayrıca Yönetim Danışmanları Derneği Meslek Kurulu Başkanı’dır. İngilizce ve İtalyanca bilmektedir.

Şirket Yapısı 3 Ana Stratejik Odak Çerçevesinde Geliştirilmiştir.



STRATEJİK ODAK 1

Ekonomik, yenilikçi, özgün ve katma değeri yüksek projeler geliştirmek ve yeni sektör ve faaliyet alanlarına girmek.



STRATEJİK ODAK 2

Fark yaratan proje ve hizmetler ile müşteri beklentilerini en hızlı şekilde karşılamak, müşteri iş ortaklığı başarısı elde etmek, yurt dışında ve yurt içinde pazar payını artırarak büyümek ve yeni müşteri segmentlerine girmek.



STRATEJİK ODAK 3

Rekabet gücü yüksek bir firma olmak ve güçlü finansal/mali yapı için rekabetçi avantajlar sağlayacak şekilde kaynak ve yetkinliklerimizi farklılaştırmak ve geliştirmek.

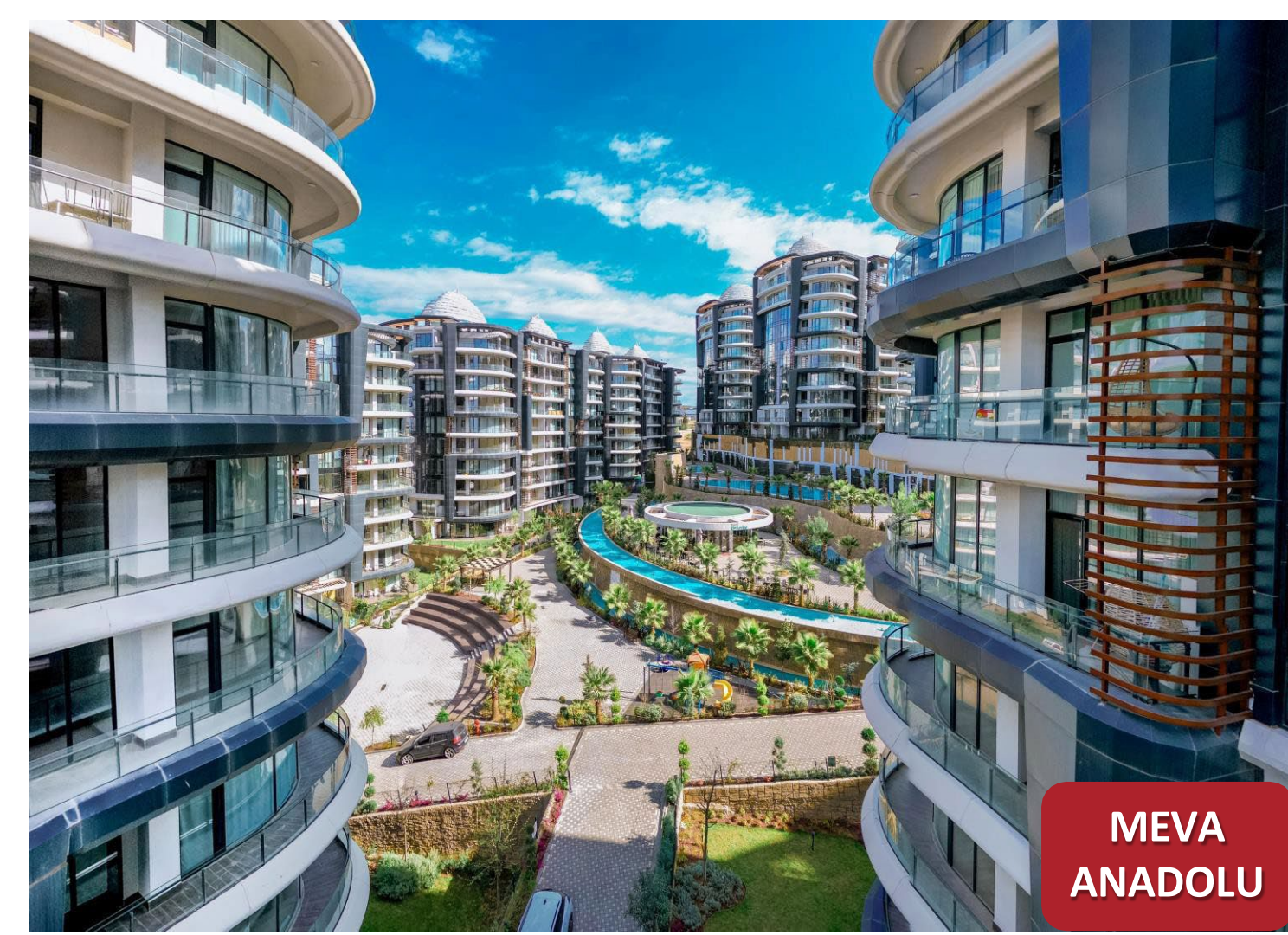
05

BAŞARILI REFERANS PROJELER

MEVA
ANADOLU



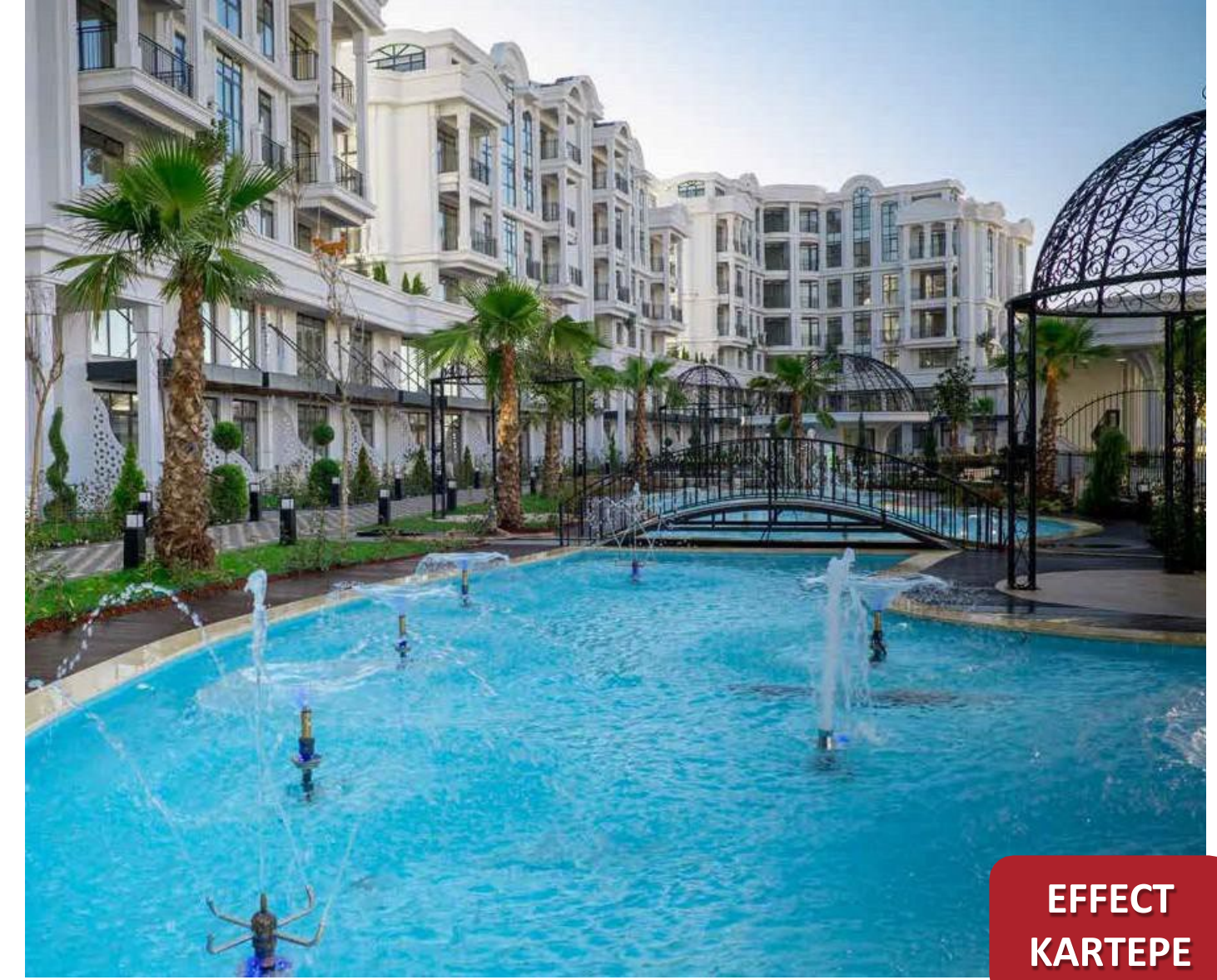
MEVA
ANADOLU



PERLA



EFFECT
KARTEPE



05

BAŞARILI REFERANS PROJELER



FORUM
ANATOLIA



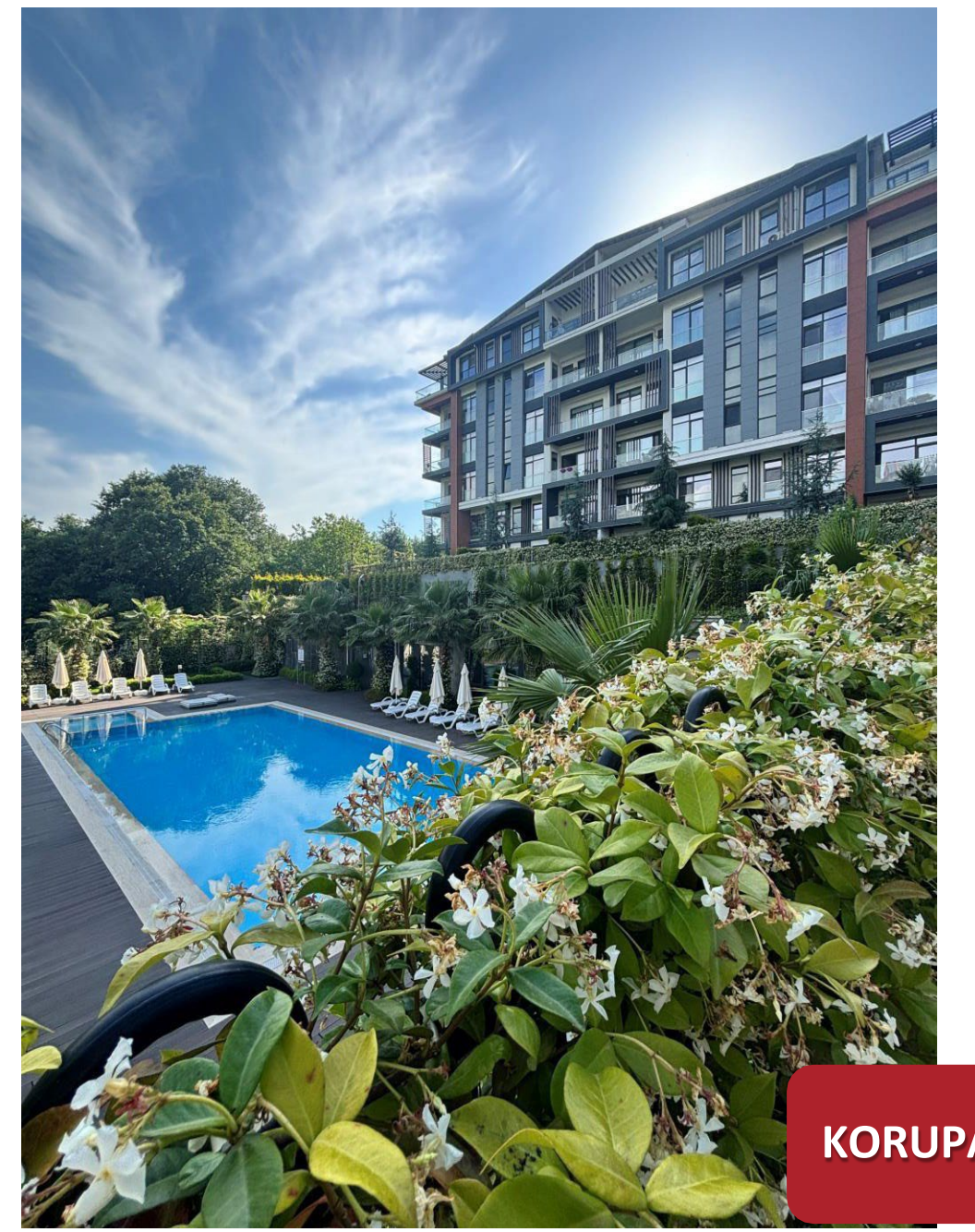
FORUM
ANATOLIA



BAĞDAT
KONAKLARI



COUNTRY
BAHÇECİK



05

BAŞARILI REFERANS PROJELER



Teknik Alt Yapı, Donanım, Yazılım, Yetkin İnsan Kaynağı

Merkez ofisten şantiyeye uzanan uçtan uca yönetim sistemiyle desteklenen güçlü teknik altyapı, dijital donanım ve mühendislik standartları sayesinde; projeler yüksek kalite ve operasyonel verimlilikle tamamlanmaktadır. Her alanda yetkin insan kaynağı, bu sistemin en güçlü taşıyıcısıdır. Tüm bu yenilikçi sistemler ve insan kaynağının uzmanlığı birleşerek projelere kalite ve hız kazandırmaktadır.

Projelerin master plan ve bütçeleri şirket içi yazılımsal geliştirmeler ile tüm süreçlere hakimiyeti sağlamakta ve tüm dış çevre etkilerine karşın etkin yönetim müdahalelerine imkan tanımaktadır. Kullanılan ERP programları firma know-how tecrübeleri ile geliştirilmiş ve tamamen özgün bir yapı kazandırılmıştır. Deprem bölgesi olacak Kocaeli’de faaliyetler yoğun olduğundan neredeyse tüm projeler, zemin değerleri mevzuat marjları dahilinde olsa da zemin iyileştirmeleri fore kazık imalatları ile yapılacak şekilde projelendirilmektedir.

Sonsuzluk havuzları, daire içlerinde hamam sauna olanakları, zemin kat üstü dairelerde kat bahçeleri, sitenin kendi enerjisini üreten enerji projeleri sosyal alanların zenginliği ile bütünleşerek yenilikçi çözümler üretilmektedir.

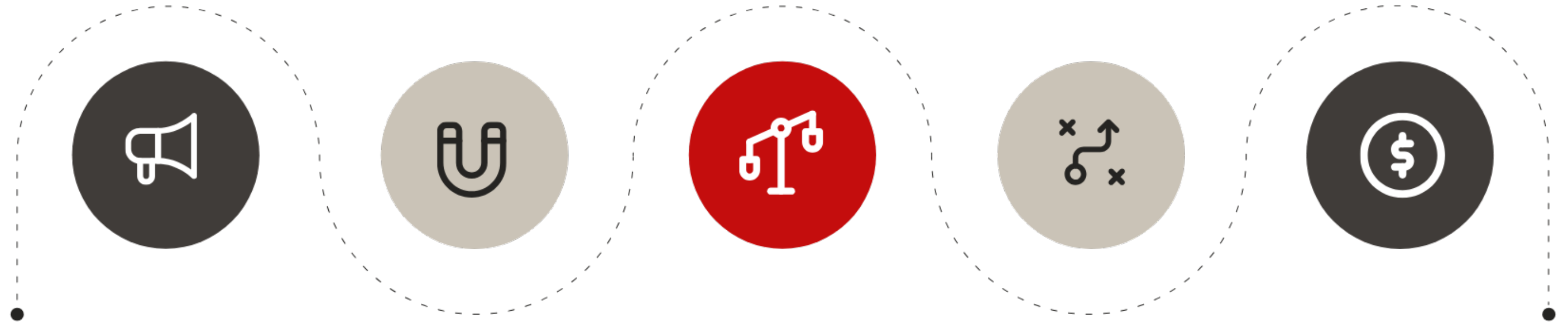
05

YATIRIM UNSURLARI



ETKİN MÜŞTERİ İLİŞKİLERİ YÖNETİMİ VE ESNEK İŞ PLANI YAKLAŞIMI

- Müşteri istek ve beklentilerinin doğru analiz edilmesi ile yenilikçi ve yüksek kaliteli proje ve hizmetler geliştirmek.
- Pazar araştırmaları aracılığıyla hedef kitlenin ihtiyaçlarını belirleyerek sektöre yön veren çözümler sunmak.
- Teknoloji, iletişim ve bilgi sistemlerindeki gelişmeleri takip ederek öncü uygulamaları hızla hayata geçirmek.
- İşletme süreçlerinde etkin maliyet yönetimi sağlayarak rekabetçi fiyat avantajı oluşturmak.
- Hızlı, güvenilir ve yüksek standartlarda hizmet sunarak müşteri memnuniyetini artırmak ve kurumsal itibarı güçlendirmek.
- İletişim çalışmaları ile marka bilinirliğini artırmak ve müşteri ilişkilerini derinleştirmek.
- Temsilciler ve saha ekipleri aracılığıyla arsa sahipleri ve müşterilerle sürdürülebilir bağlar kurmak.
- Stratejik iş birlikleri ve bölgesel etkinliklerle yerel pazarlarda etkinliği artırmak.
- Tedarik zincirinde güçlü iş ortaklıkları kurarak üçüncü ülke pazarlarına açılmak.
- Satın alma maliyetinde etkin mekanizmaların işletilmesi ile rakiplere göre rekabetçi fiyata sahip kaliteli proje ve hizmetler sunmak



05

YATIRIM UNSURLARI

YÜKSEK PROJE GETİRİSİ

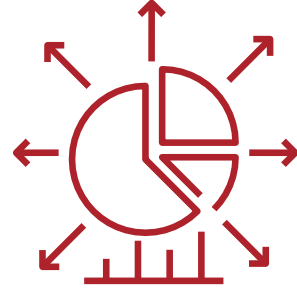
YATIRIM KAZANÇ ANALİZİ

PROJE ADI	BAŞLANGIÇ YILI	\$ GETİRİ	₺ GETİRİ
BAĞDAT KONAKLARI	2012	467,00%	4.816,00%
ASRIN SARAYLARI	2015	269,00%	4.840,00%
BELİNAY KONAKLARI	2017	256,00%	1.825,00%
BELLA GARDEN	2015	362,00%	3.482,00%
DELAL GARDEN	2014	211,00%	2.835,00%
EFFECT KARTEPE	2021	347,00%	1.050,00%
FORUM ANATOLIA	2018	452,00%	2.527,00%
GÜLİSTAN KONAKLARI	2013	227,00%	4.079,00%
KIRSAL SAPANCA	2021	193,00%	457,00%
MEVA ANADOLU	2020	375,00%	1.379,00%
SİDELYA KONAKLARI	2014	230,00%	3.190,00%
ŞEHRİSTAN KONAKLARI	2012	227,00%	4.570,00%
ZERAY COUNTRY BADEMLİ	2019	336,00%	1.879,00%
ZERAY COUNTRY BAĞÇECİK	2022	205,00%	458,00%
ZERAY GÜNEŞİ	2017	301,00%	2.062,00%
ZERAY KENT	2016	275,00%	2.934,00%
ZERAY KORUPARK	2019	405,00%	2.123,00%
ZERAY PERLA	2022	344,00%	1.371,00%
ZERAY PERLA 2	2021	318,00%	909,00%

Meva Anadolu G Blok - 67 Nolu Daire	
Satış Tarihi	29.08.2020
Satış Fiyatı	₺ 400.000,00
Güncel Fiyatı	₺ 5.750.000,00
₺ Getiri	1.337,50%



STRATEJİK AMAÇ VE HEDEFLER



AMAÇ-1

Yüksek katma değerli proje ve hizmetler geliştirerek, faaliyet gösterdiğimiz sektörlerde, rekabetçi konumumuzu güçlendirmek ve sektör ve faaliyet alanlarımızı genişletmek.

Konut, Villa, Rezidance
vb Üretim Sayısı

>2000

Ticari İş Merkezi
İnşa Etmek



İnşaat Sektörü

İnşaat Sektöründe

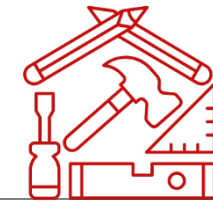
>İLK 3 FİRMA

içerisinde yer almak

Otel İnşa Etmek Yada
İşletmek



Kentsel Dönüşüm
Projesi Geliştirmek



Geliştirilecek Her Projede

**> EN AZ
1 YENİLİKÇİ
ÇÖZÜM**



AMAÇ-2

Müşterinin proaktif ve stratejik iş ortağı olarak memnuniyet yaratan müşteri deneyimi elde etmek.

Müşteri Memnuniyeti
Oranı

>%90



AMAÇ-3

Yurt dışında ve yurt içinde büyümek ve pazar payını artırmak için yeni pazar ve müşteri segmentlerine girmek.

Bursa, Balıkesir, Çanakkale, Aydın,
Antalya, İzmir Şehirlerinde

**1'ER PROJE
GELİŞTİRMEK**

Orta Segment Gelir Grubuna Uygun

**EKONOMİK
SOSYAL PROJE
GELİŞTİRMEK**

Marka Bilinirlik Oranı

%41

BÜYÜME, REKABET & PAZAR STRATEJİLERİ



AMAÇ-4

Faaliyet, yetkinlik ve süreçlerin olgunluk seviyesini geliştirerek iş süreçlerinde mükemmelliğe ulaşmak.

Faaliyet Karlılığı

%40

Ekonomik Büyüme

%60

Konut Üretim Süresi

PROJE BAZINDA

12 AY



AMAÇ-5

Varlık ve kaynaklarımızı en uygun biçimde kullanmak, yönetmek, faaliyet ve süreçlerimizin etkinliğine en yüksek katkıyı vermesini sağlamak.

Onaylı Bütçe Programına Uygun
Satın Alma Hizmet Alımları Gerçekleştirmek

+/- %15

Onaylı İş Programına Uygun
Satın Alma Hizmet Alımları Gerçekleştirmek

+/- %5

Uygulama Kalite Kontrol
Denetimine Uyum

%90

Taahhüt & Tedarikçi
Performansları

%85



AMAÇ-6

İnsan kaynağı, organizasyon ve kültürü etkin yöneterek cazibe merkezi olan iş modeline sahip olmak.

Çalışan Memnuniyet
Oranı Ortalaması

>75

İstihdam İhtiyacının
Karşılama Süresi

<7 İŞ GÜNÜ

Personel Devir Oranı

<%4

Kişi Başına Genel Eğitim
(Yıllık)

>20 SAAT

Kadın Yönetici Oranı

>%50

Personel
Performans Oranı

>%75

YÜKSEK PORTFÖY DEĞERİ

Proje Adı	Mevkii	Arsanın İmar Tipi	Arsanın Toplam Alanı (m ²)	Arsanın Yatırım Şekli	Zeray Hisse/Arsa Payı Karşılığı Anlaşma Oranı	Toplam Yaklaşık Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Yaklaşık Emsal Satılabilir Alan (m ²)	Gerçeğe Uygun Güncel Eksper Değeri (TL)	Proje Geliştirilmesi Durumundaki Eksper Değeri (TL)
Harmony City	Kartepe	Konut	62.783,85	Kendi Arsası	100%	166.962	148.296	1.735.773.000	4.084.953.000
Miracle Garden	Başiskele	Konut	17.510,48	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	51.081	34.063	63.668.000	455.149.000
Gazania Life - 1	İzmit	Konut	7.653,59	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	24.692	21.763	57.465.000	322.040.000
Gazania Life - 2	İzmit	Konut	30.819,92	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	71.612	67.625	118.485.000	1.372.804.000
TOPLAM			118.767,84			314.346,61	271.746,33	1.975.391.000	6.234.946.000

YÜKSEK PORTFÖY DEĞERİ

Sıra	Rapor No	Proje	FİYAT TESPİT RAPORUNA KONU PORTFÖY DEĞERİ (31.03.2025)*	DEĞERLEME TİPİ	30.09.2025 FİNANSAL DEĞER (Enflasyon düzeltilmiş)**	DEĞERLEME TİPİ
1	GYOMK-202500001	Esil Kartepe	602.113.575,00	Proje	686.179.894,24	Proje
2	GYOMK-202500002	Mahal Kartepe	833.841.555,00	Proje	950.261.435,81	Proje
3	GYOMK-202500003	Dora Hill	0,00	Proje	2.164.398.039,00	Proje
4	GYOMK-202500004	Harmony City	1.735.773.000,00	Arsa+Maliyet	4.084.953.000,00	Proje
5	GYOMK-202500005	Dilasa Orman	3.338.183.000,00	Proje	3.804.255.797,00	Proje
6	GYOMK-202500006	Country Akmeşe	579.908.000,00	Proje	660.874.006,00	Proje
7	GYOMK-202500007	Miracle Garden	63.668.000,00	Maliyet	455.149.000,00	Proje
8	GYOMK-202500008	Gazania Life 1	57.465.000,00	Maliyet	322.040.000,00	Proje
9	GYOMK-202500009	Gazania Life 2	118.485.000,00	Maliyet	1.372.804.000,00	Proje
10	GYOMK-2025000010	Rezidance	145.963.000,00	Proje	166.342.165,00	Proje
11	GYOMK-2025000011	Future Deluxe City	2.469.679.000,00	Proje	2.814.492.391,00	Proje
12	GYOMK-2025000012	Next Capital	3.068.354.000,00	Proje	3.496.753.621,00	Proje
TOPLAM			13.013.433.130		20.978.503.349	
				FARK TL	7.965.070.219	
				31.03'e GÖRE İSKONTO %	38,0%	
İSKONTOLU ŞİRKET DEĞERİ			6.630.641.582			
30.09.2025 NAD			16.328.323.888			
İSKONTOLU ŞİRKET DEĞERİ / 30.09 NAD			59,4%			

*Proje halindeki stoklar için, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla takdir edilen gerçeğe uygun değerleri ifade etmektedir.

**Proje halindeki stoklar ve proje geliştirilmesi durumunda üretimi planlanan projeler için, Mart 2025'de yapılan değerlemelerin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarını ifade etmektedir. Satışı yapılmış daireler çıkarılmıştır.

ULUSAL UYGULAMALARDAKİ PROJE BAŞARISI

Kocaeli, Ankara, Sakarya ve Bursa gibi kilit bölgelerde hayata geçirilen projeler, markanın başta ulusal bilinirliliği odağına alabilmesini sağlamıştır. Proje bazlı başarıların ulusal düzeye taşınması, marka değerini her geçen gün artırmaktadır. Aynı zamanda bölgesel kalkınmaya doğrudan katkı sağlayan projeler, yerel yönetimler ve kamuoyunda da güven kazanmıştır.

PROJE İSMİ	BAŞLANGIÇ	BİTİŞ	SÜRE(GÜN)	1 DAİRE ÜRETİM SÜRESİ(GÜN)
KIRSAL SAPANCA	10.06.2020	1.06.2022	721	7
PERLA	30.05.2020	1.03.2022	640	4
PERLA 2	17.10.2021	31.03.2024	896	5
EFFECT KARTEPE	24.05.2021	15.09.2022	479	3
MAHAL KARTEPE	5.04.2022	7.05.2024	763	2
ESİL KARTEPE	5.05.2022	15.07.2024	802	2
COUNTRY BAĞÇECİK	12.04.2022	30.05.2024	779	9
FUTURE DELUXE CITY	10.08.2022	13.11.2025	1.191	2
DORA HİLL	10.08.2022	30.06.2025	1.055	2
DİLASA ORMAN	10.04.2023	31.12.2025	996	2
AKMEŞE	12.06.2023	31.12.2025	933	6
HARMONY CITY	1.06.2024	13.12.2026	925	1
NEXT CAPITAL	5.05.2024	31.12.2026	970	1
ZERAY REZİDANS	15.03.2025	30.12.2025	290	2
GAZANIA LİFE-1	15.10.2024	30.06.2026	623	3
GAZANIA LİFE-2	15.05.2025	30.06.2026	411	1
MIRACLE GARDEN	15.08.2024	30.06.2026	684	3
GRANDE ANATOLIA	1.01.2025	31.12.2026	729	0
DORA HILL-2	1.12.2024	30.12.2025	420	4
ANKARA 4	1.03.2025	11.08.2027	893	1
ŞEHR-İ LARİN	1.03.2025	30.12.2027	1.034	0

Zeray 2024 yılında tüm projeler genelinde ortalama 1 günde 4 daire üretimi sağlamıştır.



ZERAY
GÜNEŞİ



05

YATIRIM
UNSURLARI

PROJE ÖMRÜ BOYUNCA HİZMET VE DESTEK KABİLİYETİ

Zeray GYO, projelerini sadece inşa etmekle kalmaz; yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir hizmet modelleri ile destekler. Teknik servis, sosyal alan yönetimi, çevresel düzenleme gibi unsurlar projelerin uzun vadeli değerini korur. Bu da müşteri memnuniyetinin sürekliliğini ve ikinci el satışta değer artışı beraberinde getirir.

5 yıl süre boyunca sitelerin işletmeleri Zeray GYO tarafından yönetilmektedir.



05

YATIRIM
UNSURLARI

YATIRIM UNSURLARI

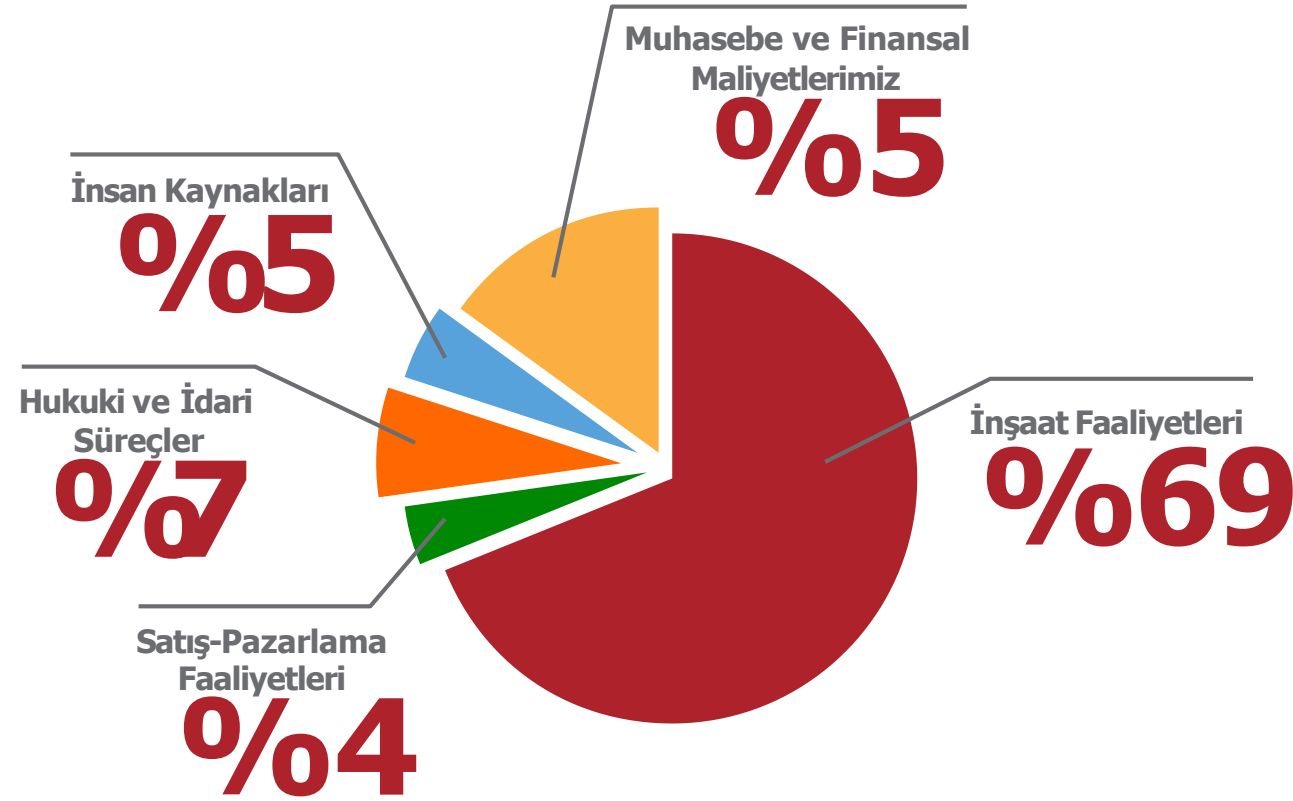
BÜYÜME ODAKLI FON KULLANIMI

Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	20-30
*Devam Eden Yatırımların Finansmanı	65-75
Finansal Borçların Ödenmesi	0-10
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	0-5
Toplam	100

*Devam eden yatırımlarımızın finansmanı için kullanılacak %65’lik oranı; mevcut yatırımlarımızın inşa seviyelerinin yüksek olması sebebiyle, asıl olarak Arsa + Maliyet Üzerinden Değerlenmiş ve 1.948 adet ilave konut + ticari ünite kazanımı sağlayacak portföyümüzün finansmanı için kullanacağız.

Portföyde 1’er blokluk yapılar olarak bulunan Harmony City, Gazania Life-1, Ganiza Life-2 ve Miracle Garden projelerimizin tüm blok ruhsatlarının alınması ile nihai değere erişmesini de yeni yatırım olarak görmekteyiz.

Proje maliyetimizin bölümler bazında oransal dağılımı



Faaliyet Giderlerimize İlişkin: Firmamız portföyünde yer alan gayrimenkullerin inşasının tamamlanarak satışı ile gelecek kaynakların stratejik planlamalar çerçevesinde yatırımları yapılacaktır.

Satışı yapılan bağımsız bölümlerin 2 yıl süre ile satılması veya kiralanması yine firmamız uhdesinde yönetilecektir.

Portföyümüzde bulunan, tamamlandığında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak yer alacak ticari ünitelerimizin yanı sıra Otel, AVM, Residence projeleri başta olmak üzere sektörde öncü olma hedeflerimize ulaşmak adına büyüme odaklı fon kullanımı gerçekleştirilecektir.

06

FİNANSAL PERFORMANS & HALKA ARZ



6.1) ÖZET MALİ TABLOLAR

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	81.354.499	3.461.439	101.213.270
Finansal Yatırımlar	31.826	15.280	12.182
Ticari Alacaklar	-	528.867.294	676.629.466
- Diğer	-	528.867.294	676.629.466
Diğer Alacaklar	-	198.432.774	19.961.218
- Diğer	-	198.432.774	19.961.218
Stoklar	2.879.588.850	2.649.715.704	3.057.400.447
Peşin Ödenmiş Giderler	674.622.924	1.238.760.091	2.088.654.332
- İlişkili Taraf	388.056.236	1.227.240.914	2.046.279.937
- Diğer	286.566.688	11.519.177	42.374.395
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	199.864	65.205	-
Diğer Dönen Varlıklar	603.053.443	446.733.291	412.226.904
Toplam Dönen Varlıklar	4.238.851.406	5.066.051.077	6.356.097.819
Duran Varlıklar			
Stoklar	560.621.253	766.009.538	809.388.001
Maddi Duran Varlıklar	-	-	7.367.657
Diğer Duran Varlıklar	-	854.007	680.866
Toplam Duran Varlıklar	560.621.253	766.863.545	817.436.524
Toplam Varlıklar	4.799.472.659	5.832.914.622	7.173.534.343

FİNANSAL PERFORMANS & HALKA ARZ

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2025
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	174.776.178	20.269.687
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	128.508.789	317.912.580
Ticari Borçlar	636.106	2.866.636	15.576.480
- Diğer	636.106	2.866.636	15.576.480
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	559.094	2.308.379	1.753.307
Diğer Borçlar	424.494	-	-
- İlişkili Taraf	424.494	-	-
Ertelenmiş Gelirler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
- Diğer	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
Dönem Kârı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	-	-	11.170.555
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	1.063.882	7.960.500
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	1.063.882	1.579.222
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	6.381.278
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	103.522	169.487.299	36.774.039
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.205.036.354	2.794.434.281	3.252.705.116
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	62.676.770	552.171.068
Ertelenmiş Gelirler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
- Diğer	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-	1.679.248
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-	1.679.248
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	81.381.170	114.381.616	175.322.195
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.884.762.045	2.188.237.148	2.993.048.750
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.089.798.399	4.982.671.429	6.245.753.866

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2025
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	709.674.260	850.243.193	927.780.477
Ödenmiş Sermaye	250.000.000	510.000.000	510.000.000
Sermaye düzeltme olumlu/olumsuz farkları	225.946.449	407.210.753	407.210.753
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-	(943.976)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	-	-	(943.976)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	99.281.031	233.727.810	(66.967.560)
Net Dönem Karı / Zararı	134.446.780	(300.695.370)	78.481.260
Toplam Özkaynaklar	709.674.260	850.243.193	927.780.477
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	4.799.472.659	5.832.914.622	7.173.534.343

06

FİNANSAL PERFORMANS & HALKA ARZ

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2025
Hasılat	--	2.433.120.321	1.549.742.795	255.926.958
Satışların maliyeti (-)	--	(2.317.579.071)	(1.510.203.613)	(125.150.104)
Brüt kar	--	61.541.250	39.539.182	130.776.854
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	--	(39.346)	(39.347)	(2.514.614)
Genel yönetim giderleri (-)	(2.005.582)	(25.619.408)	(12.011.187)	(31.602.885)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	350.089	404.742	181.803	13.145.532
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(139.609)	(1.160.037)	(2.773.135)	(9.533.996)
Esas faaliyet karı/(zararı)	(1.795.102)	35.127.201	24.897.316	100.270.891
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	--	--	--	4.237.839
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	--	--	--	--
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/ (zararı)	(1.795.102)	35.127.201	24.897.316	104.508.730
Finansman gelirleri	2.228.726	2.973.517	1.772.256	1.126.959
Finansman giderleri (-)	(118.444)	(3.084.099)	(360.313)	(1.817.116)
Net parasal pozisyon kazançları/ kayıpları (-)	182.418.757	(302.711.543)	(309.488.201)	48.467.383
Vergi öncesi kar/(zararı)	182.733.937	(267.694.924)	(283.178.942)	152.285.956
Dönem vergi (gideri)	--	--	--	(12.459.556)
Ertelenmiş vergi (gideri)	(48.287.157)	(33.000.446)	(54.577.410)	(61.345.140)
Dönem karı/(zararı)	134.446.780	(300.695.370)	(288.601.532)	78.481.260
Pay başına kazanç/ (zarar)	0,5378	(0,5896)	(0,4482)	0,1539
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	(1.348.538)
- Vergi etkisi	--	--	--	404.562
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	(943.976)
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	77.537.284



ZERAY®GYO
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

————— 2025 —————