ZERAY GYO

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

FAALİYET RAPORU

OCAK 2026 - MART 2026

ZERAY RESIDENCE

ZERAY DILASA ORMAN

ZERAY FUTURE DELUXE CITY

ZERAY Next Capital

ZERAY HARMONYCITY KARTEPE

ZERAY MIRACLEGARDEN

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

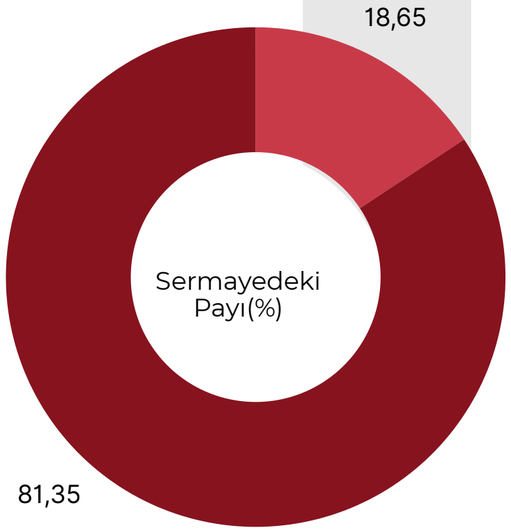
36 Faaliyet Alanları ve Portföy

48 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

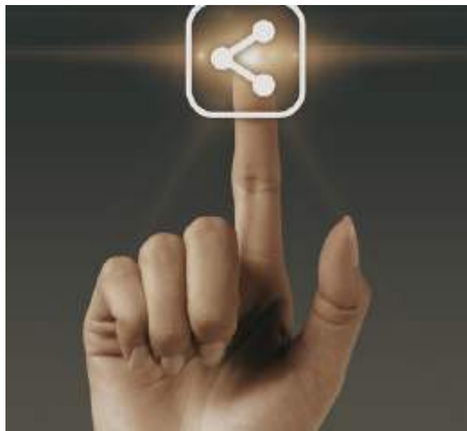
Yatırımcı İlişkileri Birimi

Ortaklık Yapısı

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



(*) ZERGY, faaliyet raporu itibariyle pay oranı %18,65'dir.



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	Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı Bulunmaktadır.	1	51.000.000	8,15
B	Nama	Yoktur	1	458.282.000	73,2
B	Hamiline	Yoktur	1	116.718.000	18,65
TOPLAM				**626.000.000**	**100**

GENEL BİLGİLER

01.01.2026 - 31.03.2026

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 01.01.2026–31.03.2026 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	18,65% / %25,05
Şirketin Sektörü	MALİ KURULUŞLAR / GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI
Şirketin Faaliyet Konusu	Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.
Halka Arz Tarihi	10–12 Aralık 2025
Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	18 Ara 2025
Hisse Senedi Sembolü	ZERGY
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST TÜM-100 / BIST KATILIM TUM / BIST MALİ / BIST TÜM / BIST YILDIZ / BIST HALKA ARZ / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST 500
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	YILDIZ PAZAR
Bağımsız Denetim Kuruluşu	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

Yönetim Kurulu Başkanı ‘nın Mesajı

“Üretmeye, dönüştürmeye ve değer oluşturmaya aynı kararlılıkla devam ediyoruz.”

2026 yılının ilk çeyreği, 2025 yılında gayrimenkul sektöründe belirginleşen yapısal dönüşüm dinamiklerinin etkisinin sürdüğü ve bu dönüşümün daha somut şekilde hissedildiği bir dönem olmuştur. Bu süreç, sektörün yalnızca konjonktürel gelişmelere değil; uzun vadeli planlama, sürdürülebilirlik ve kurumsal bakış açısına dayalı bir dönüşüm ihtiyacını da ortaya koymaya devam etmektedir.

Konut, yalnızca ekonomik bir yatırım aracı olarak değil; barınma hakkının temeli, finansal sistemin önemli bir dayanağı, şehirlerin güvenliği ve ekonomik büyümenin çarpan etkisi yaratan unsurlarından biri olarak değerlendirilmelidir. Bu çok boyutlu yapı, sektörün daha bütüncül ve uzun vadeli bir perspektifle ele alınmasını gerekli kılmaktadır.

Türkiye’de konut arzına ilişkin yapısal sorunlar, arz-talep dengesinin bozulmasına, fiyat oynaklığının artmasına ve özellikle genç nüfus ile orta gelir grubunun konuta erişiminin zorlaşmasına neden olmaktadır.

Bu çerçevede konut üretiminin; planlama, izin süreçleri ve uygulama aşamalarında daha etkin, öngörülebilir ve sürdürülebilir bir yaklaşımla ele alınması önem taşımaktadır.

Gayrimenkul yatırımlarının uzun üretim döngülerine sahip olması, finansman yapısının da uzun vadeli ve dengeli bir mimari üzerine kurulmasını zorunlu kılmaktadır. Sermaye maliyetlerinin yüksek ve vadelerin kısa olduğu dönemlerde, proje geliştirme süreçlerinde seçicilik ve finansal disiplin daha da kritik hale gelmektedir. Uzun vadeli finansman araçlarının, kurumsal yatırımcı katılımının ve proje bazlı finansal yapıların yaygınlaşması, sektörün sürdürülebilirliği açısından belirleyici olmayı sürdürmektedir.

Kentsel dönüşüm ise yalnızca fiziksel yapıların yenilenmesi değil; şehirlerin güvenliğinin artırılması, yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve toplumsal risklerin azaltılması açısından stratejik bir öneme sahiptir. Bu alanda uzlaşma süreçlerinin hızlandırılması, uygulama mekanizmalarının sadeleştirilmesi ve finansal sürdürülebilirliğin gözetilmesi büyük önem taşımaktadır.

Yeni dönemde rekabet, yalnızca fiyat üzerinden değil; kalite, sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve teknolojik altyapı gibi unsurlar üzerinden şekillenmektedir. Yeşil bina standartları, enerji verimliliği yatırımları ve dijitalleşme, gayrimenkul sektörünün geleceğini belirleyen temel başlıklar arasında yer almaktadır. Bu çerçevede, 2025 yılında ortaya koyduğumuz yaklaşım doğrultusunda; sektörün kısa vadeli dalgalanmalardan ziyade yapısal gelişim alanlarına odaklanması gerektiğine ilişkin değerlendirmemizi korumaktayız.

Zeray GYO olarak; 2026 yılının ilk çeyreğinde de bu dönüşüm sürecinde finansal disiplini koruyan, üretim sürekliliğini önceleyen, kentsel dönüşümde aktif rol alan ve sürdürülebilir şehirlerin oluşumuna katkı sağlayan yaklaşımımızı sürdürmekteyiz. Faaliyetlerimizi, kısa vadeli piyasa koşullarının ötesinde, uzun vadeli değer üretimi ve toplumsal fayda perspektifiyle yürütmeye devam etmekteyiz.

Yatırım ortamının sürdürülebilirliği açısından güven ve öngörülebilirlik temel belirleyici unsurlar olmaya devam etmektedir. Düzenleyici çerçevenin istikrarı, uzun vadeli vergi politikaları ve şehir planlama vizyonunun sürekliliği; sermayenin sağlıklı, dengeli ve kalıcı biçimde yönlenmesi açısından kritik öneme sahiptir. Gayrimenkul sektörü, Türkiye ekonomisi açısından stratejik bir konumda yer almakta olup; bu yapının güçlü ve sürdürülebilir kalması, tüm paydaşların ortak sorumluluğu çerçevesinde ele alınmalıdır.

Öngörülebilir bir düzenleyici ortam, istikrarlı ekonomik çerçeve ve uzun vadeli şehircilik vizyonu; gayrimenkul sektörünün sağlıklı gelişimi için temel unsurlar olmaya devam etmektedir. Bu anlayışla, bulunduğumuz şehirler ve paydaşlarımız için kalıcı değer üretmeye, sorumluluk bilinciyle katkı sağlamaya; üretmeye, dönüştürmeye ve değer oluşturmaya yönelik kararlılığımızla 2026 yılı ve izleyen dönemde de aynı istikrarla sürdürmeye devam edeceğiz.

Zekeriya ZERAY
Yönetim Kurulu Başkanı

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 / Kalan Görev Süresi
3 yıl / 1 yıl 5 ay

Aşena MEMİŞOĞLU

Görevi
Yönetim Kurulu Üyesi

Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
3 yıl / 1 yıl 5 ay

Ahmet YİĞİT

Görevi
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
3 yıl / 1 yıl 5 ay

Ergün GÜLTEKİN

Görevi
Yönetim Kurulu Üyesi

Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
3 yıl / 1 yıl 5 ay

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.

Ergün GÜLTEKİN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

Furkan BOZAN

Genel Müdür

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

Teknik danışmanlığı süresince firmanın kurumsallaşma sürecinde aktif rol almanın yanı sıra; Yönetim Kurulu Başkanı aynı zamanda İcra Kurulu Başkanı görevinde yer aldığından Satış, Pazarlama, Teknik Ofis, Uygulama, Finans, Plan, Bütçe İş Geliştirme ve Sistem müdürlüklerinin ve İnsan Kaynaklarının tüm iş ve işlemlerinde takip denetim ve karar mercii nezdinde 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
Ergün GÜLTEKİN	Yönetim Kurulu Üyesi	Pozitif Değer Mühendislik ve Danışmanlık Ltd. Şti.	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	-	-	Devam Ediyor
		Tema Team Stratejik Yönetim, Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	-	-	Devam Ediyor
		Morfose Kişisel Bakım ve Kozmetik Ürünleri San. Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Bebak Kozmetik Laboratuvarları A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Sora Kozmetik San. Tic. A. Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Yönetim Danışmanları Derneği	Meslek Kurulu Başkanı	-	-	Devam Ediyor
		Mitaş Endüstri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Etmiyor

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personele Sağlanan Mali Haklar

31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 2.044.905 TL **b**ulunmaktadır. **(31 Aralık 2025: 2.097.393 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:

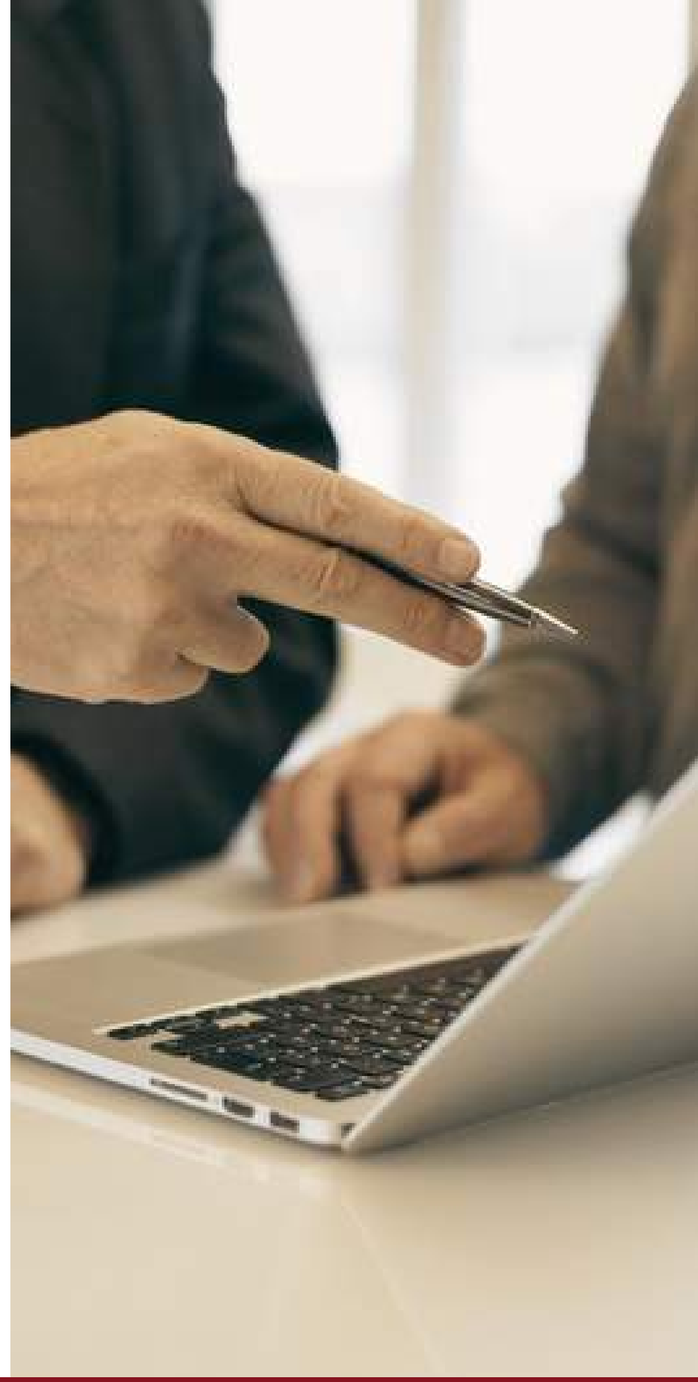
Denetimden Sorumlu Komite	
Ahmet Yiğit	Ergün Gültekin
Başkan	Üye

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

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

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

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



Genel Kurul Toplantıları

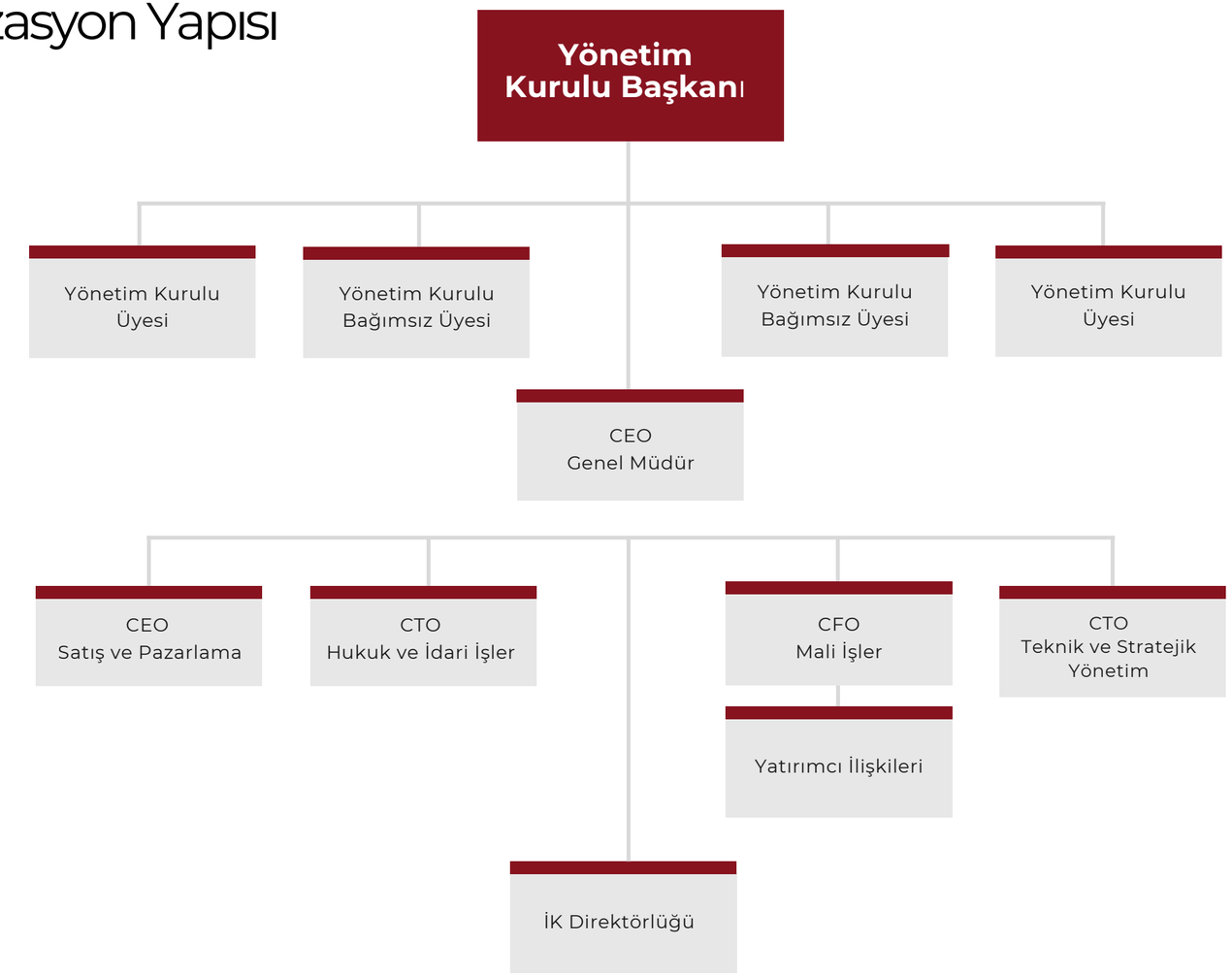
Şirket'in 626.000.000 TL(*) tutarındaki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımına son genel kurul toplantı tarihi ve işbu faaliyet raporu dönemi itibarıyla gösteren tabloya aşağıda yer verilmektedir.

Zeray GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı			
		Son Genel Kurul Toplantısı 13.05.2025		Finansal Rapor Tarihi İtibarıyla	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Zekeriya Zeray**	A*	51.000.000	10	51.000.000	8,15%
	B	459.000.000	90	458.282.000	72,20%
Halka Açık	B	-	-	116.718.000	18,65%
TOPLAM		510.000.000	100	626.000.000	100

(*) Halka arz kapsamında Şirket'in çıkarılmış sermayesi 510.000.000TL'den 626.000.000TL'ye artırılmıştır. Artırılan 116.000.000 TL nominal değerli payların tamamı B Grubu olarak ihraç edilmiş olup, mevcut ortak Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000TL nominal değerli B Grubu pay da halka arz edilmiştir. Şirket payları 18 Aralık 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de "ZERGY" işlem kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

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



31 Mart 2026 tarihi itibariyle **çalışan sayısı 13** , işbu rapor tarihi itibariyle **çalışan sayısı 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 260.0000.000 TL bedelle nakdi olarak artırılmış böylece Şirket'in sermayesi 510.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

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

SPK'nın 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı Ticaret Bakanlığı'nın 23.08.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00100109013 sayılı iznini takiben 29.08.2024 tarihinde Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 27.08.2024 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket, "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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

Bu karar 11219 sayılı TTSG'de 02.12.2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiş ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde sicile kaydı yapılmıştır.

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 – 31.03.2026 dönemi içerisinde bağış ve yardımda bulunmamıştır.

İlişkili Taraf Açıklamaları

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*31 Mar 2026*	*31 Ara 2025*
Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	1.131.518.596	402.313.038
Toplam	**365.598.855**	**1.280.690.014**

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	*31 Mar 2026*	*31.122.025*
Diğer	6.333.638	5.351.104

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

31 Mart 2025 tarihi itibariyle maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

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

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	31 Mar 2026	31 Ara 2025	Değişim (%)
Dönen Varlıklar	8.676.928.259	8.609.309.924	0,79%
Duran Varlıklar	1.789.640.798	1.758.351.519	1,78%
TOPLAM VARLIKLAR	10.466.569.057	10.367.661.443	0,95%
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.304.448.021	4.354.510.097	-1,15%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.322.345.464	3.357.571.795	-1,05%
Özkaynaklar	2.839.775.572	2.655.579.551	6,94%
TOPLAM KAYNAKLAR	10.466.569.057	10.367.661.443	0,95%

Özet Gelir Tablosu

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

TL	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hasılat	7.432.359	33.855.423
Brüt Kar	4.244.816	18.961.134
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	175.465.826	-14.771.210
NET DÖNEM KARI/ ZARARI	**184.943.299**	**-33.469.649**

Temel Rasyolar

%	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Brüt Kâr Marjı	57%	56%
Vergi Öncesi Kâr/Zarar Marjı	23, 60%	-44%
Net Kâr/Zarar Marjı	24, 87%	-99%

Faaliyet Dönemindeki Önemli Gelişmeler

1. Portföy Geliştirme ve Yeni Proje Yatırımları

İzmit Çayırköy Projeleri: İzmit Çayırköy Mahallesi'nde yer alan stratejik parsellerde (194 Ada 1 Parsel, 152 Ada 9 Parsel ve 153 Ada 20 Parsel) yeni projeler geliştirilmesine karar verilmiş, arsa sahipleriyle %83,24 oranında mutabakat sağlanarak protokoller imzalanmıştır. Bu bölgede yaklaşık 15.220 m^2 kiralanabilir ticari alan oluşturulması hedeflenmektedir.

Kocaeli Dev Proje Anlaşması: Kocaeli ilinde, Türkiye'nin en büyük konut, ticari ve turizm lejantlı parsellerinden biri üzerinde yaklaşık 15 milyar TL büyüklüğünde bir proje geliştirilmesi için prensip anlaşmasına varılmıştır.

Başiskele Projesi: Başiskele Kullar Tepecik Mahallesi'ndeki (794 Ada 6 Parsel) proje için yapı ruhsatı başvurusu yapılmıştır.

2. İnşaat Süreçleri ve Ruhsat Gelişmeleri

Harmony City Projesi: Projenin A, T ve E blokları için yapı ruhsatları alınmış; zemin iyileştirme çalışmalarının ardından inşaat faaliyetlerine hız verilmiştir.

Zeray Country Akmeşe: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki projede inşaat tamamlanma oranı %60 seviyesine ulaşmıştır.

Zeray Mahal Kartepe: İnşaat tamamlanma oranı %100'e ulaşmış, tapu devirleri tamamlanarak kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

3. Satış ve Teslim Performansı

2025 Yılı Toplam Satış: 2025 yılı genelinde toplam 231 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilerek, KDV dahil 1.827.026.545 TL hasılat elde edilmiştir.

Dora Hill Teslimleri: 450 bağımsız bölümden oluşan Dora Hill projesinde 28.01.2026 tarihi itibarıyla fiziki teslim süreçlerine başlanmıştır.

2026 Ocak Satışları: Yılın ilk ayında 22 adet ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile KDV dahil 364.064.000 TL satış hacmine ulaşılmıştır.

4. Kurumsal ve Finansal Gelişmeler

Sermaye Artırımı: Şirketimizin çıkarılmış sermayesi, kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 510 milyon TL'den 626 milyon TL'ye artırılmış ve bu işlem 27.02.2026 tarihinde tescil edilmiştir.

Portföy Değerlemesi: 31.12.2025 tarihi itibarıyla şirket portföyünün toplam ekspertiz değeri 20.478.650.400 TL olarak takdir edilmiştir.

Atamalar: SPK düzenlemeleri uyarınca Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticiliği görevine Sn. Merve Temel atanmıştır (Şubat 2026).

Denetim ve Değerleme: 2026 yılı gayrimenkul değerleme hizmetleri için RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir

Faaliyet Döneminden Sonrası Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

1. Kocaeli Kartepe Projesi İskan Başvurusu

Şirketimiz portföyünde yer alan Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Ataevler Mahallesi'ndeki (637 Ada 22 Parsel) projemizin inşaat süreçleri tamamlanmış olup, 01.04.2026 tarihi itibarıyla ilgili idare nezdinde Yapı Kullanım İzin Belgesi (İskan) başvurusu resmi olarak gerçekleştirilmiştir.

2. Yönetim Kurulu ve Komite Yapılandırmaları

Üye Değişikliği: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ergün Gültekin'in istifası üzerine, boşalan üyeliğe TTK'nın 363. maddesi uyarınca ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sn. Atilla Zaimoğlu Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Komite Atamaları: Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyeleri yeniden belirlenmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığı'na Sn. Atilla Zaimoğlu, üyeliklere ise Sn. Ahmet Yiğit, Sn. Asena Memişoğlu ve Sn. Can Öztürk atanmıştır.

3. Üst Düzey Yönetici (C-Level) Atamaları
Şirketimizin finansal ve teknik operasyonel gücünü artırmak amacıyla 01.04.2026 tarihi itibarıyla;

Finansal stratejiler ve risk yönetimi süreçlerinden sorumlu olmak üzere Sn. Kemal Hoş vekaleten CFO (Chief Financial Officer),

Teknik yönetim modelinin oluşturulması ve proje süreçlerinin yönetimi amacıyla Sn. Kemal Korkmaz vekaleten CTO (Chief Technical Officer)
olarak atanmışlardır.

Şirketimiz portföyünde yer alan Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Ataevler Mahallesi'ndeki (637 Ada 22 Parsel) projemizin inşaat süreçleri
olarak atanmışlardır.

4. Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Değişikliği

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Sn. Merve Temel'in görevinden ayrılması nedeniyle, ilgili tebliğlerde belirtilen lisanslara sahip olan Sn. Can Öztürk, 01.04.2026 tarihi itibarıyla Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

5. 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ve Kar Dağıtımı
Şirketimizin 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 29.04.2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda öne çıkan kararlar şöyledir:

Kar Dağıtımı: Şirketimizin TFRS'ye göre hazırlanan mali tablolarında net dönem karı bulunmasına rağmen, Vergi Usul Kanunu (VUK) kayıtlarında net dönem zararı oluşması nedeniyle, pay sahiplerine temettü dağıtılmaması ve oluşan zararın geçmiş yıllar kar/zarar hesabına aktarılması kararlaştırılmıştır.

Denetçi Seçimi: 2026 yılı hesap dönemi faaliyet ve hesaplarının denetimi için bağımsız denetim kuruluşu seçimi onaylanmıştır.

Politikalar: Şirketimizce oluşturulan Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Etik İlkeler Genel Kurulun bilgisine sunularak onaylanmıştır.

Atilla ZAİMOĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi (1978 – 1982) mezunu, 1960 Doğumlu evli ve 2 çocuk sahibidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nda (01.03.1983 – 31.01.1993) Denetçi Yardımcısı olarak görev yapmaya başlanmış, ilk 18 ay boyunca sermaye piyasası mevzuatı konusunda kapsamlı eğitim alınmış, mesleki gelişim süreci deneyimli bir denetçinin sorumluluğunda tamamlanmıştır. Devam eden 18 aylık dönemde Yetkili Denetçi Yardımcısı olarak kamu adına denetim ve incelemeler bağımsız olarak yürütülmüştür. Ardından Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gerçekleştirilen yeterlilik sınavını başarıyla tamamlayarak Denetçi unvanı alınmış, yeterlilik tezi olarak hazırlanan "Türk Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Teknikleri" başlıklı çalışma sunulmuş ve kabul edilmiştir.

Bu dönemde denetim faaliyetleri; borsaya kayıtlı olan ve olmayan halka açık (çok ortaklı) şirketlerin, muhasebe ve denetim standartları çerçevesinde denetimi, menkul kıymet aracı kurumlarının denetimi, yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarının denetimi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası işlemlerinin denetimi ve hisse senedi işlemlerinin gözetimi, sermaye piyasası mevzuatının oluşturulması ve geliştirilmesine katkı sağlanması ile Türk sermaye piyasasında muhasebe ve denetim standartları ile ilkelerinin belirlenmesine yönelik çalışmalar üzerinde yoğunlaşmıştır.

Daha sonra Uzman olarak farklı bir birimde görev yapılmış; şirketlerin halka arz başvurularının incelenmesi ve uygun bulunanlara izin verilmesi, hisse senedi ve özel sektör borçlanma aracı ihraç başvurularının değerlendirilmesi ve sonuçlandırılması ile menkul kıymet aracı kuruluşlarının faaliyet izin başvurularının incelenmesi ve karara bağlanması süreçlerinde aktif rol alınmıştır.

Baş denetçi olarak görev yapılan dönemde ise yukarıda belirtilen görevlerin yanı sıra yeni personelin yetiştirilmesi ve mesleki gelişimlerinin gözetimi ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası bünyesinde faaliyet gösteren brokerlara yönelik eğitimlerin verilmesi sağlanmıştır. Bu süreçte ayrıca Serbest Mali Müşavirlik Belgesi alınmıştır.

Bağımsızlık Beyanı

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE
BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Varsa yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, kabul, beyan ve taahhüt ederim. 18.03.2026.

Saygılarımla,
Atilla ZAİMOĞLU

Kemal HOŞ

CFO / Mali İşler

Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi – İşletme (Lisans) | 1998 – 2002 mezunudur. 1978 Almanya doğumlu olup, evli ve iki çocuk babasıdır.

Kariyerine bankacılık sektöründe başlayan profesyonel, gişe operasyonlarından başlayarak KOBİ İlişkileri Uzmanlığı ve Ticari/Kurumsal Portföy Yönetimi alanlarında görev almış; finansal analiz, risk yönetimi, kredi süreçleri ve müşteri ilişkileri yönetimi konularında derin bir uzmanlık geliştirmiştir. Bankacılık kariyeri boyunca farklı ölçeklerdeki işletmelere finansal çözümler sunarak geniş bir portföy yönetimi deneyimi edinmiştir.

2021 yılı itibarıyla reel sektöre geçiş yaparak, Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. bünyesinde Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak görev almaktadır.

İnşaat ve makine sektörlerinde finansal stratejilerin oluşturulması, bütçe planlama ve kontrol süreçlerinin yönetimi, nakit akışı optimizasyonu, yatırım ve finansman modellerinin geliştirilmesi ile banka ve kamu kurumlarıyla ilişkilerin etkin şekilde yürütülmesi alanlarında 5 yılı aşkın üst düzey yöneticilik deneyimine sahiptir.

Stratejik bakış açısı, analitik yaklaşımı ve güçlü finansal yönetim kabiliyeti ile kurumun sürdürülebilir büyümesine katkı sağlamakta; aynı zamanda operasyonel verimliliği artıran finansal sistemlerin kurulması ve geliştirilmesinde aktif rol üstlenmektedir.

Kemal KORKMAZ

CTO / Teknik ve Stratejik Yönetim

Azerbaycan Mimarlık ve İnşaat Üniversitesi – Mimarlık Fakültesi, Mimarlık (Lisans) | 2014 – 2019 (YÖK Denklik) mezunudur. 1987 Şanlıurfa doğumlu olup, evli ve bir çocuk babasıdır.

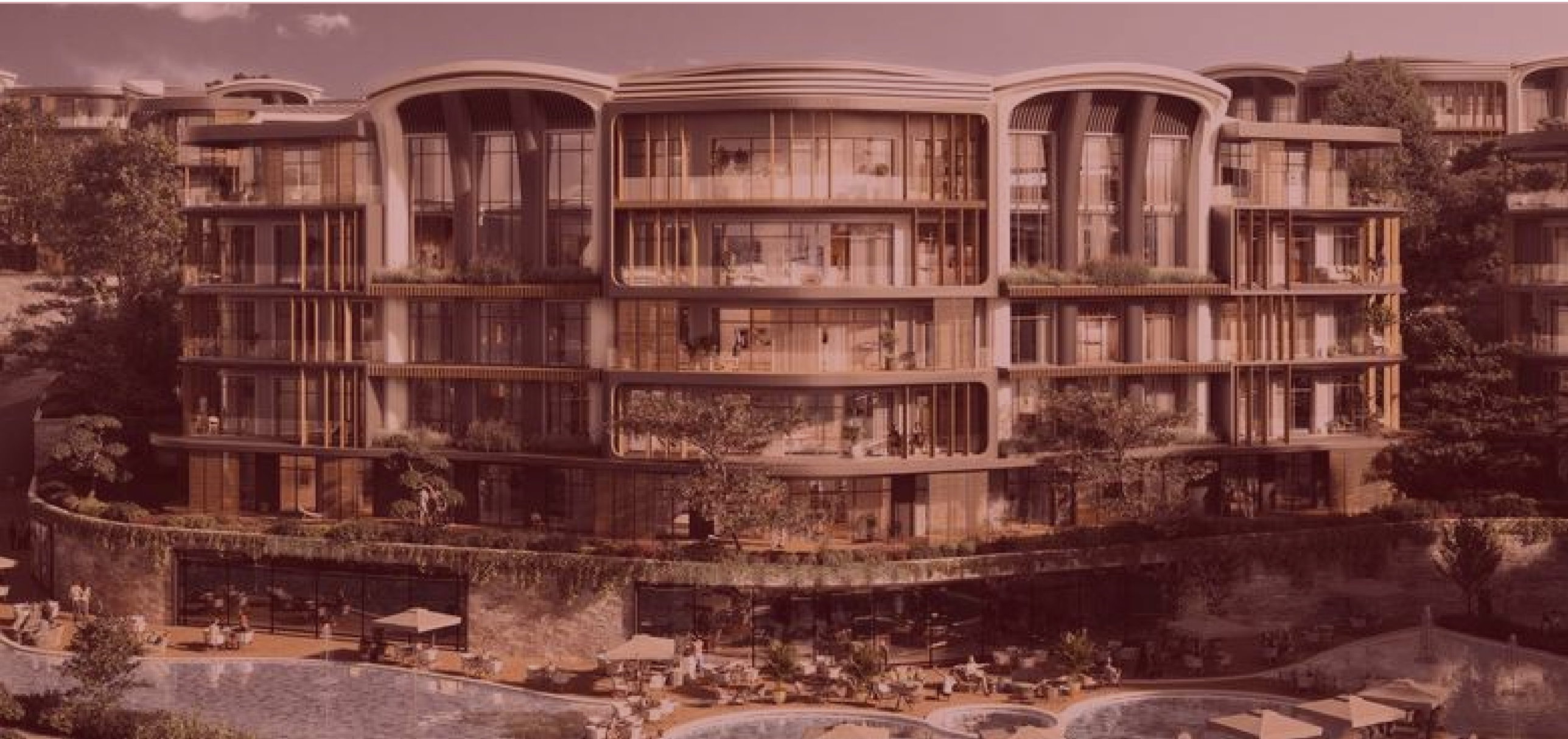
Kariyeri boyunca Türkiye'nin önde gelen inşaat ve gayrimenkul geliştirme projelerinde aktif rol almış; teknik operasyon yönetimi, stratejik planlama, tedarik ve satın alma süreçleri ile saha koordinasyonu alanlarında kapsamlı deneyim kazanmıştır. Büyük ölçekli konut projeleri, sosyal tesisler, kamu yapıları ve kurumsal yatırımların uçtan uca teknik yönetimini üstlenerek, projelerin zamanında, yüksek kalite standartlarında ve sürdürülebilir bir anlayışla tamamlanmasını sağlamıştır.

Zeray GYO'da Genel Müdür Yardımcısı – Teknik olarak görev yapmakta olup, şirketin tüm teknik birimlerine liderlik etmektedir. Tasarım, teknik ofis, hakediş, kalite kontrol, saha operasyonları ve satın alma süreçlerinin tamamını entegre bir yönetim anlayışıyla doğrudan koordine etmektedir.

Aynı zamanda Zeray Vakfı Yönetim Kurulu ve Mütevelli Heyeti Üyesi olarak, vakfın stratejik planlama, yönetişim ve karar alma süreçlerinde aktif rol üstlenmektedir.

Sonuç odaklı yaklaşımı, güçlü analitik karar alma yetkinliği ve çok disiplinli ekipleri yüksek verimlilikle yönetme becerisiyle; kurumlara teknik, operasyonel ve stratejik ölçekte sürdürülebilir değer katmayı hedeflemektedir.

OPERASYONEL GELİŞMELER



31 Mart Sektörel Değerlendirmeler

2026 yılının ilk çeyreğinde Türkiye gayrimenkul sektörü; sıkı para politikası, kontrollü kredi büyümesi ve dezenflasyon sürecinin etkisi altında dengelenme eğilimini sürdürmüştür. Finansman maliyetlerinin görece yüksek seyrine rağmen, ertelenmiş talep, alternatif ödeme modelleri ve enflasyona karşı reel varlık talebi sektör aktivitesini desteklemeye devam etmiştir.

Özellikle markalı konut projeleri, güvenilir geliştiriciler ve güçlü teslim kabiliyeti bulunan şirketler açısından talep daha dirençli seyretmiştir. Tüketicilerin satın alma kararlarında fiyat kadar marka güveni, lokasyon avantajı, ödeme esnekliği ve teslim süreleri belirleyici olmaktadır.
2026 ilk çeyrek görünümü, sektörün hacim odaklı büyümeden ziyade seçici, verimli ve sürdürülebilir bir yapıya yöneldiğini göstermektedir.

Sektörel Satış İstatistikleri

Yıllık bazda değerlendirildiğinde piyasa aktivitesi canlılığını korumuştur.

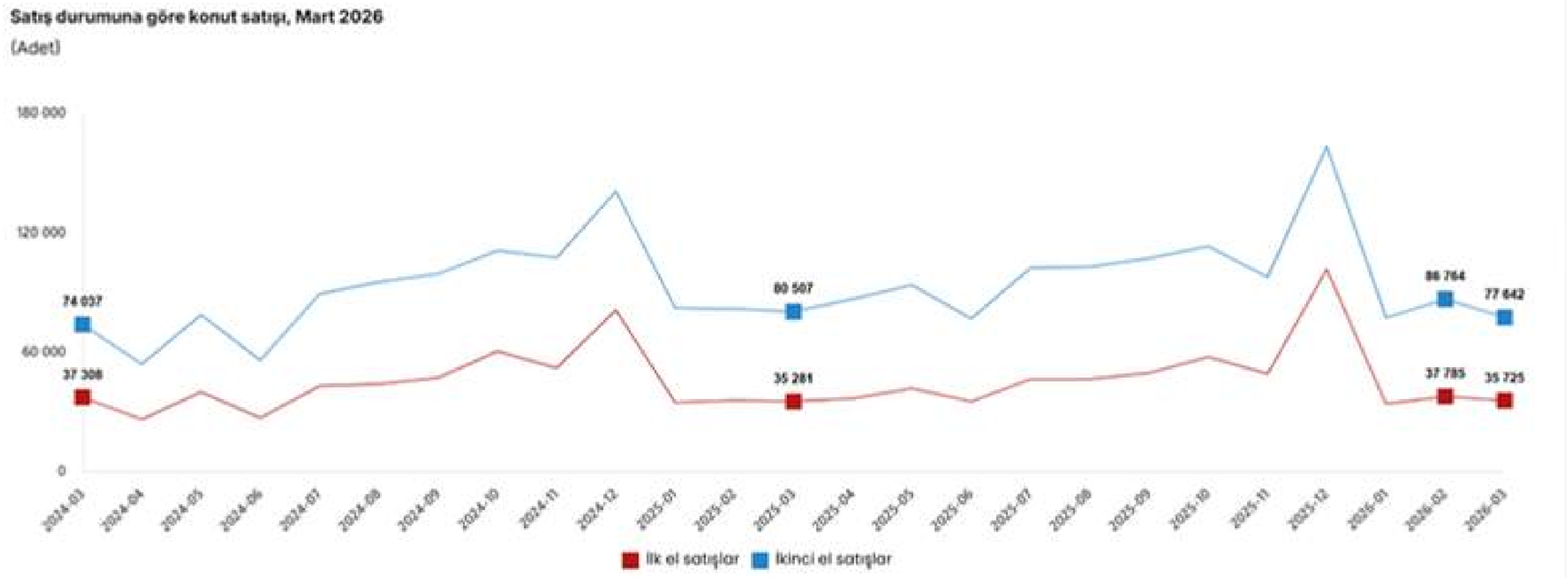
Ocak-Mart döneminde toplam satış hacmi, yılın ilk çeyreğinde talebin devam ettiğine işaret etmektedir. Özellikle büyükşehirler, sanayi bölgeleri ve göç alan lokasyonlarda satış performansı görece güçlü seyretmiştir. Toplam satış verileri, konut talebinin tamamen ortadan kalkmadığını; finansman koşullarına rağmen yapısal barınma ihtiyacının devam ettiğini göstermektedir.

İlk el konut satışları 35 bin 725, ikinci el konut satışları 77 bin 642 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 oranında artarak 35 bin 725 oldu. İkinci el konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,6 oranında azalarak 77 bin 642 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,5, ikinci el konut satışlarının payı %68,5 oldu.
2026 yılı Ocak-Mart döneminde konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,1 artarak, toplamda 349.396 adet konut satılmıştır.

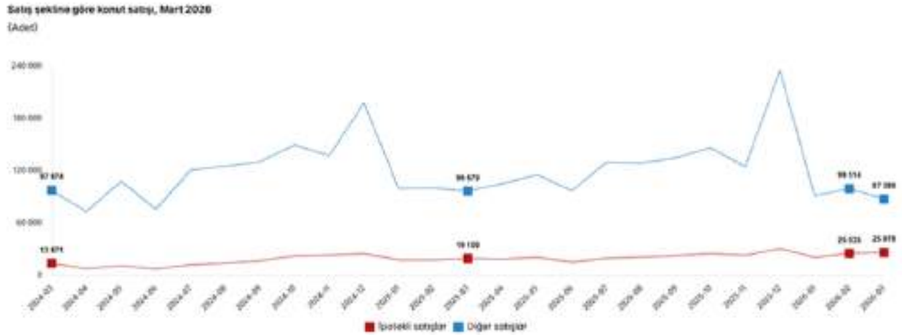
İlk el konut satışları 35 bin 725, ikinci el konut satışları 77 bin 642 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 oranında artarak 35 bin 725 oldu. İkinci el konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,6 oranında azalarak 77 bin 642 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,5, ikinci el konut satışlarının payı %68,5 oldu.
2026 yılı Ocak-Mart döneminde konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,1 artarak, toplamda 349.396 adet konut satılmıştır.



İpotekli konut satışları 25 bin 978, diğer konut satışları 87 bin 389 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,9 oranında artarak 25 bin 978 oldu. Diğer konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 oranında azalarak 87 bin 389 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,9 diğer satışların payı %77,1 olarak gerçekleşti.



Konut satış sayısı, Mart 2026

	Mart			Ocak-Mart		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	**113 367**	**115 788**	**-2,1**	**349 396**	**350 399**	**-0,3**
İlk el satış	35 725	35 281	1,3	107 579	105 759	1,7
İkinci el satış	77 642	80 507	-3,6	241 817	244 640	-1,2
Satış şekline göre toplam satış	**113 367**	**115 788**	**-2,1**	**349 396**	**350 399**	**-0,3**
İpotekli satış	25 978	19 109	35,9	71 276	54 218	31,5
Diğer satış	87 389	96 679	-9,6	278 120	296 181	-6,1

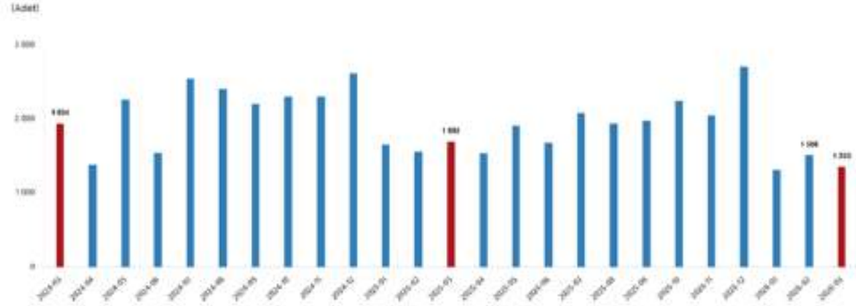
Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Mart ayında %1,8 azaldı

İlk el satışların toplam içindeki payının korunması, markalı yeni projelere olan talebin sürdüğünü göstermektedir. İpotekli satışlardaki yıllık %35,9 artış ise, kredi kullanımının kademeli biçimde toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Bu görünüm, faizlerde aşağı yönlü hareket görülmesi halinde satış hacminde ek ivme oluşabileceğini göstermektedir.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %1,8 azaldı; ikinci el konut satışları %6,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %9,6 azaldı; ikinci el konut satışları %5,5 azaldı.

Yabancılara Mart ayında bin 353 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,0 oranında azalarak bin 353 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında azalarak 4 bin 165 olarak gerçekleşti. Mart ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 229 ile Rusya Federasyonu, 130 ile İran ve 84 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.



İnşaat Üretim Endeksi, Şubat 2026

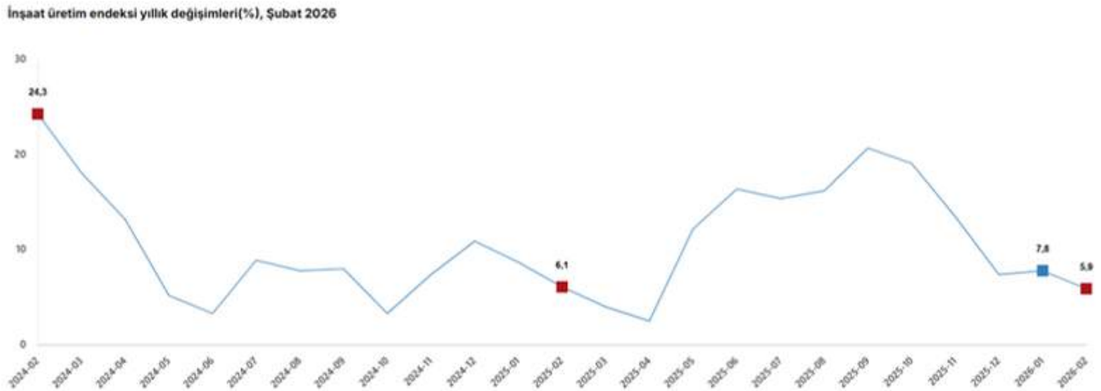
İnşaat sektörü 2026 yılına kontrollü büyüme eğilimiyle başlamıştır. Arz tarafında yeni proje başlangıçlarında seçicilik sürerken, yüksek arsa maliyetleri, işçilik giderleri ve finansman maliyetleri proje geliştirme süreçlerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.
Sektörde;

- Hazır stoklu projeler
- Güçlü özkaynaklı geliştiriciler
- Hızlı teslim kabiliyeti olan firmalar
- Karma kullanım ve orta-üst segment projeler öne çıkmaktadır.

Yeni arzın sınırlı kalması, orta vadede kaliteli konut stokunun değerini destekleyen unsur olarak değerlendirilmektedir.

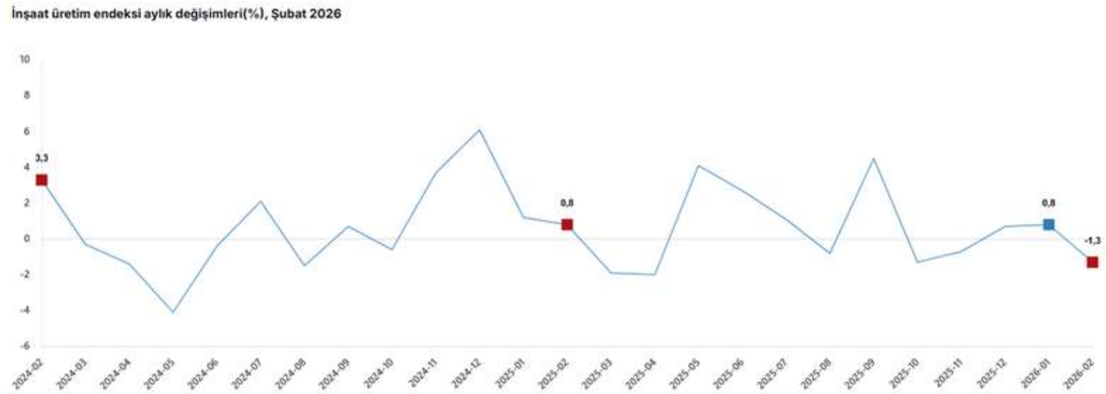
İnşaat üretimi yıllık %5,9 arttı

İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yıllı) incelendiğinde, 2026 yılı Şubat ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %12,0 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %5,5 arttı.



İnşaat üretimi aylık %1,3 azaldı

İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, 2026 yılı Şubat ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki aya göre %2,5 azaldı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %1,2 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %1,3 arttı.



Ekonomik Gelişmeler
Yurtdışı Ekonomik Görünüm

Mart ayı itibarıyla küresel para politikalarında temkinli duruşun sürdüğü görülmüştür. ABD Merkez Bankası (Fed), 18 Mart'ta tamamlanan toplantısında politika faizini

beklentilere paralel şekilde %3,5–%3,75 aralığında sabit bırakmıştır. Fed üyelerinin güncellenen projeksiyonlarında, 2026 ve 2027 yıllarına ilişkin büyüme ve enflasyon tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesi, para politikasında sıkı duruşun bir süre daha korunabileceğine işaret etmektedir. Buna karşın, yıl sonu faiz beklentilerinde herhangi bir değişiklik yapılmamış ve tahminler sırasıyla %3,4 ve %3,1 seviyelerinde tutulmuştur.
Avrupa Merkez Bankası (ECB) da benzer şekilde referans faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Toplantı sonrası yapılan açıklamalarda Başkan Lagarde, orta vadede enflasyonun %2 hedefine kalıcı biçimde yaklaşması için tüm politika araçlarının gerektiğinde kullanılabileceğini vurgulamıştır.

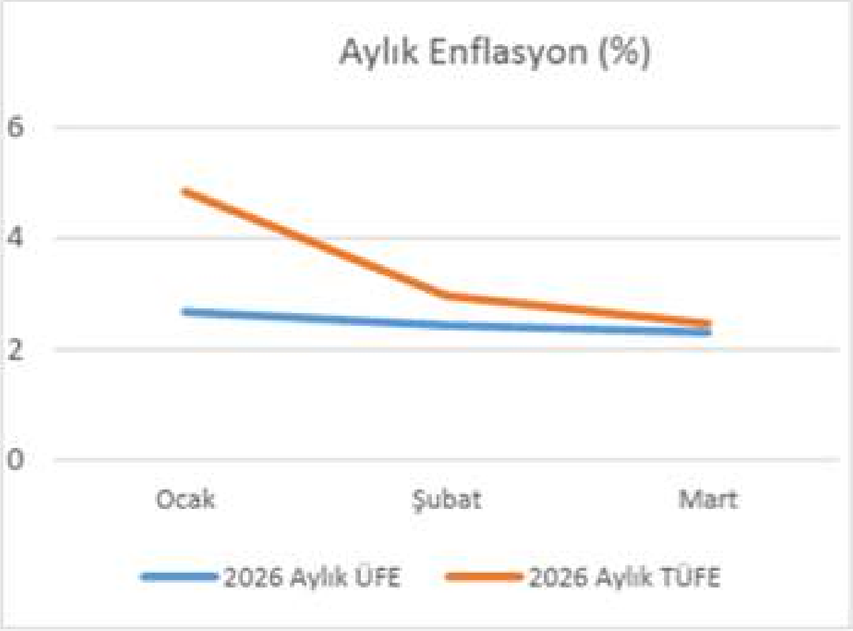
Küresel risk algısındaki dalgalanmalar, özellikle tahvil ve emtia piyasalarında belirginleşmiştir. Bölgesel jeopolitik gelişmelerin etkisiyle ABD 10 yıllık tahvil getirisi ay içinde %4,44 ile Temmuz 2025'ten bu yana en yüksek seviyeyi test etmiş, Mart ayını ise 35 baz puan artışla %4,31 düzeyinde tamamlamıştır. Aynı dönemde altın fiyatlarında sert geri çekilmeler yaşanmış; gün içi işlemlerde 4.100 USD/ons seviyesine kadar gerileyen altın, ayı %11,5 düşüşle 4.672 USD/ons seviyesinde kapatmıştır.

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 12 Mart tarihli toplantısında jeopolitik risklerin yarattığı belirsizlikleri dikkate alarak bir hafta vadeli repo faizini %37 seviyesinde sabit tutmuştur. Gecelik borç verme ve borçlanma faiz oranları da sırasıyla %40 ve %35,5 düzeylerinde korunmuştur. Para politikasındaki bu istikrarlı duruş, fiyatlama davranışlarının yakından izlendiği bir dönemde öngörülebilirliği artırmayı amaçlamaktadır.

Dış denge tarafında ise Ocak ayı verileri dikkat çekmiştir. Cari işlemler hesabı, piyasa beklentisi olan 5,2 milyar USD'nin üzerinde, 6,8 milyar USD açık vermiştir. Bu gelişmede, ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının yanı sıra birincil gelir dengesindeki bozulma ve net hizmet gelirlerindeki gerileme etkili olmuştur. Böylece Eylül 2025'ten bu yana artış eğiliminde olan 12 aylık kümülatif cari açık 32,9 milyar USD'ye yükselmiştir.

Fiyat istikrarı tarafında Mart ayı enflasyon verileri, piyasa beklentilerinin bir miktar altında gerçekleşmiştir. TÜFE aylık bazda %2,46, yıllık bazda ise %30,87 seviyesinde oluşmuştur. Üretici fiyatlarında ise Yİ-ÜFE aylık %2,30, yıllık %28,08 artış göstermiştir. Bu görünüm, maliyet yönlü baskıların görece sınırlı seyrettiğine işaret ederken, fiyatlama davranışlarının yakından takip edilmesini gerektirmektedir.



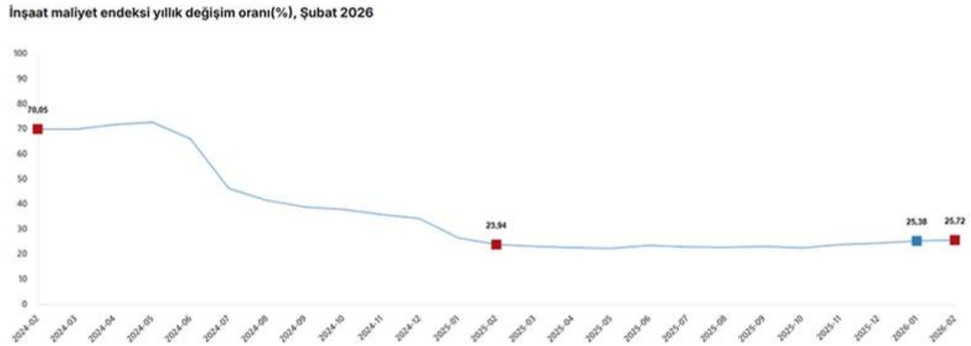
Kaynak: TCMB

İnşaat Maliyet Göstergeleri

İnşaat maliyet endeksi yıllık %25,72 arttı, aylık %1,51 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,51 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,72 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,33 arttı, işçilik endeksi %0,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,73 arttı, işçilik endeksi %29,12 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2026



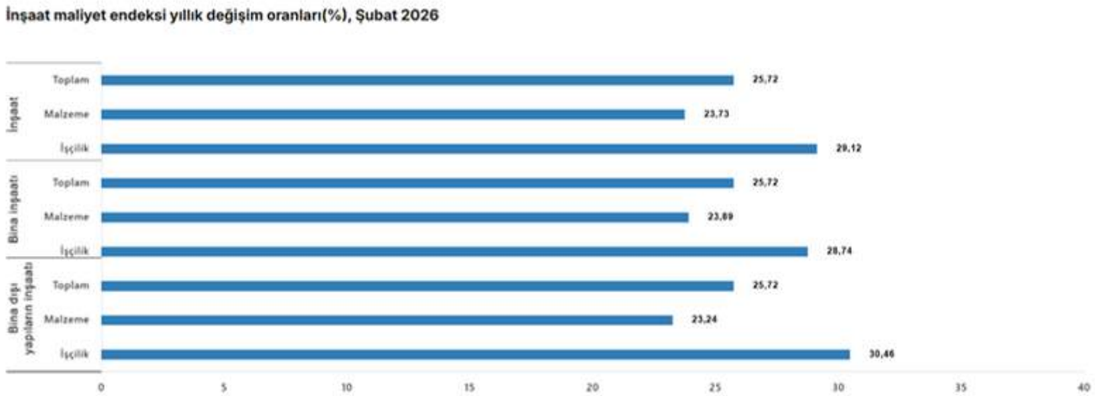
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %25,72 arttı, aylık %1,25 arttı

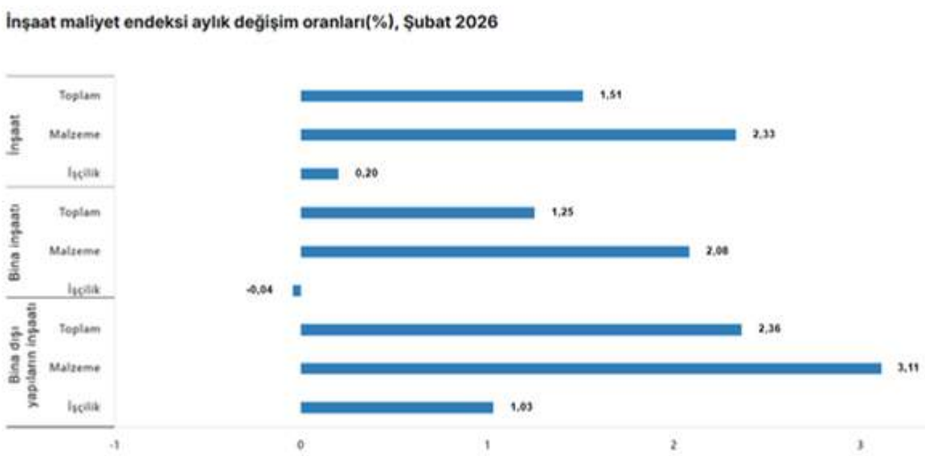
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,25 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,72 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,08 arttı, işçilik endeksi %0,04 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,89 arttı, işçilik endeksi %28,74 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2026

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %25,72 arttı, aylık %2,36 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,72 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,11 arttı, işçilik endeksi %1,03 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,24 arttı, işçilik endeksi %30,46 arttı.





2026 yılının ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul sektörü, zorlu finansman koşullarına rağmen dayanıklılığını korumuştur. Reel fiyat düzeltmesi, kontrollü arz yapısı ve süregelen barınma ihtiyacı sektörü destekleyen temel dinamiklerdir.

Önümüzdeki dönemde:

- Faizlerde olası normalleşme
- Talebin yeniden hızlanması
- İlk el konut satışlarında toparlanma
- Güvenilir geliştiricilere yöneliş
- Markalı projelerde fiyatlama gücü

gibi unsurların sektöre pozitif katkı sunması beklenmektedir.

Bu çerçevede güçlü marka değeri, proje çeşitliliği ve etkin satış kabiliyeti bulunan şirketlerin sektörde ayrışması beklenmektedir. Mart 2026 TÜİK verileri, sektörün 2025'e kıyasla daha dirençli bir zemine oturduğunu göstermektedir. SONUÇ OLARAK; Tüm Göstergeler Okunduğunda
Konut Arzında Yapısal Yatırımsal Öncelik Sorunu Halen Devam Ediyor
Arz hâlâ talebi karşılamıyor.

Fiyat istikrarı için üretim hızının artırılması zorunlu.
Genç nüfusun erişilebilir konuta ulaşımı kritik bir politika alanı.
Her Cebe Etki Edecek Hane Bütçelerini Yönetimi Geliştirecek Adımlar Gerekiyor
Faiz seviyeleri yüksek olsa da talebin dipten dönüş sinyali verdiğini,
Finansman modellerinin birinci el satışlara yeterince yansımadığını göstermektedir.

Uzun vadeli sabit faizli üretici firmaların kampanya modellerin önemini, Kentsel Dönüşüm Değiş Başkalaşım Gerekiyor
Artık 2026'da Hızlanma İhtiyacı Daha Kritik Seviyelerde Olacak Çünkü Önümüzdeki Yıllara Bakış Açısını Belirleyecek
Deprem riski nedeniyle dönüşüm ihtiyacı ertelenemez. 2026'da satış verileri, özellikle büyükşehirlerde dönüşüm projelerine olan talebin arttığını göstermektedir.
Mart 2026'da konut dışı satışların (arsa–arazi) yüksek payı, yatırımcıların konut fiyatlarındaki artış nedeniyle yön değiştirdiğini aynı zamanda önümüzdeki dönemde geliştirilecek yatırımlarda gayrimenkul sektörünün halen potansiyel beklentide ön planda olduğunu gösteriyor.

Sonu Olarak ise 2026 Baharına Umutlu Giriş Yapılacağını Belirtmek İsteriz
Mart 2026 verileri, sektörün 2024–2025 dönemindeki sert dalgalanmaların ardından dengelenme ve kontrollü toparlanma sürecine girdiğini göstermektedir.

ZERAY GYO olarak:
Finansal disiplini fırsatlar oluşturmaya yönelik yatırımcı güveni zemininde koruyarak,
Üretimi stratejik adımlarla artırarak, Yurt İçi ve Yurt Dışı Bölgelerinde Şehirleşme, Kentsel Dönüşümlerle, Başkalaşım Ektisi Uyandıracak Erişebilir Kalite ve Konforu Hane Yaşamına Kazandıracak Projelerle Aktif Rol ve Sorumluluk Alarak,
Sürdürülebilir ilkelerle uzun dönemli atılacak her adımı kurgulayıp taktiksel metodolojiler ile tüm alternatiflere hazırlıklı dolayısı ile öngörü kabiliyeti ve tecrübesi ile ön plana çıkacak projeler geliştirerek Sektöre ve Yatırımcılarımıza değer katmaya devam edeceğiz.

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.

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

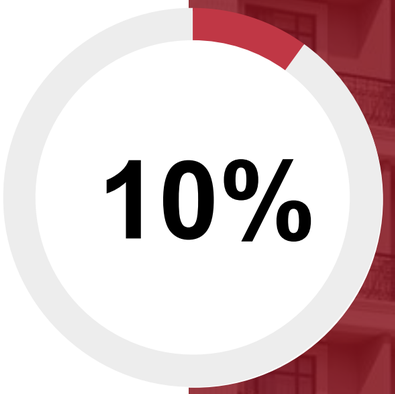
Proje: Zeray Esil Kartepe
Lokasyon: Kocaeli / Kartepe / Çiftlik Mahallesi
Proje alanı: 37.056,49 m²
Blok sayısı: 16
Bağımsız bölüm: 501
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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.



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.

20%

İLERLEME SEVİYESİ

Proje: Zeray Harmony City
Lokasyon: Kocaeli / Kartepe / Uzunbey Mahallesi
Proje alanı: 62.783,85 m²
Blok sayısı: 19
Bağımsız bölüm: 1.110 (1.073 konut + 37 ticari)
Tip: 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1

Zeray
Miracle Garden

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

Proje, mimari diliyle bulunduğu doğal karakteri koruyan ve güçlendiren bir yerleşim anlayışını yansıtırken; açık alan organizasyonu ve zengin peyzaj kurgusuyla adının taşıdığı “bahçe” kavramını yaşamın ayrılmaz bir parçası haline getirmeyi amaçlıyor.
Açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, fitness ve pilates alanları, açık ve kapalı dinlenme alanları, cafe & lounge ile çocuk oyun alanları; günlük yaşamı destekleyen sosyal bir altyapı sunacak şekilde planlanıyor. Kapalı otopark çözümleriyle birlikte bu donatılar, yerleşimin konfor seviyesini bütüncül biçimde tamamlıyor.

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

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

Zeray
Gazania Life 1-2

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

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

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

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

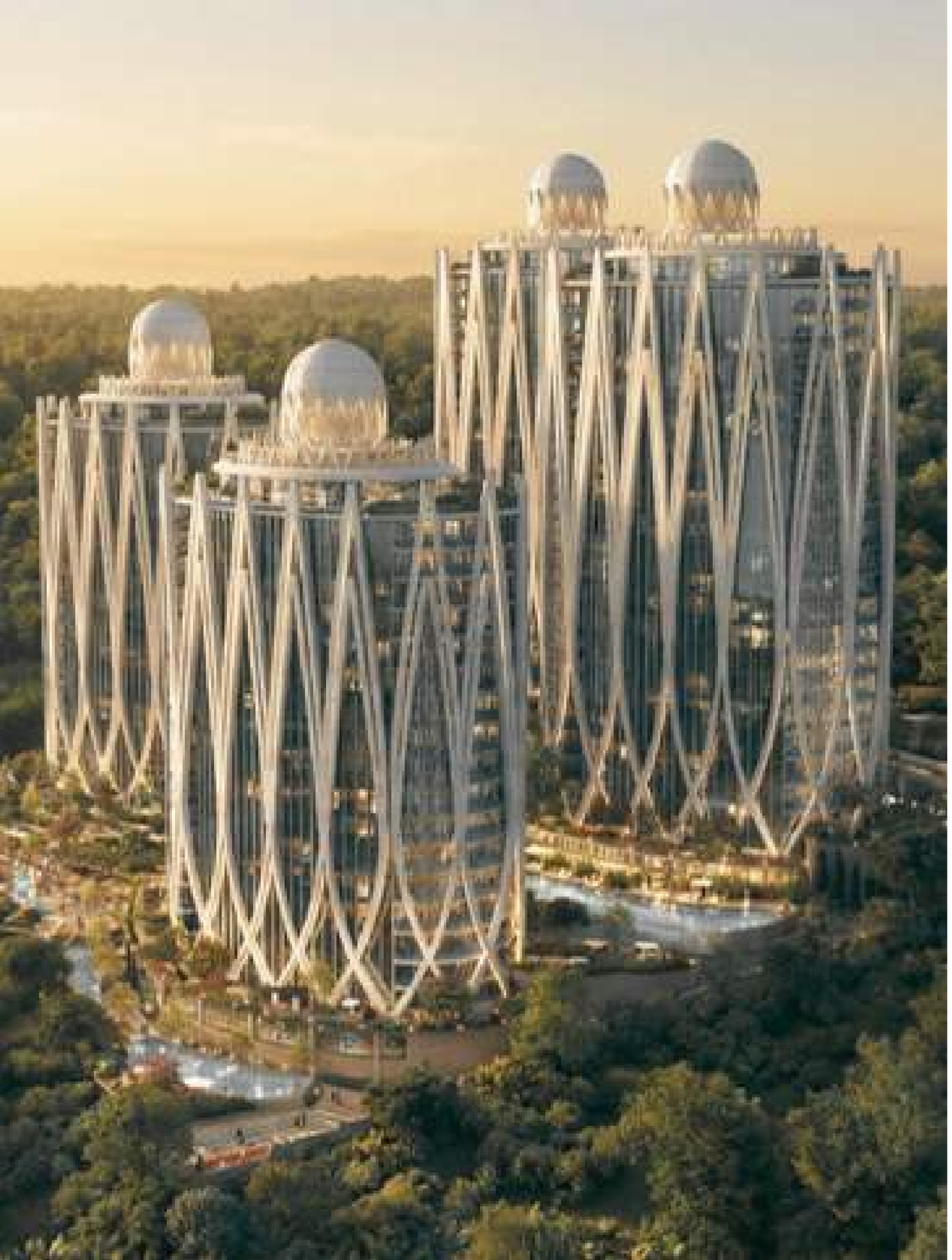
İzmit'in kuzeyinde, gelişen bir yaşam aksında konumlanan Gazania Life; çevresindeki eğitim, sağlık ve sosyal yaşam olanaklarıyla birlikte güçlü bir gelecek perspektifi sunuyor. Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 10 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafesiyle erişilebilir bir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

10%
İLERLEME SEVİYESİ

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

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.

25%
İLERLEME SEVİYESİ

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

PROJELERE İLİŞKİN GELİŞMELER

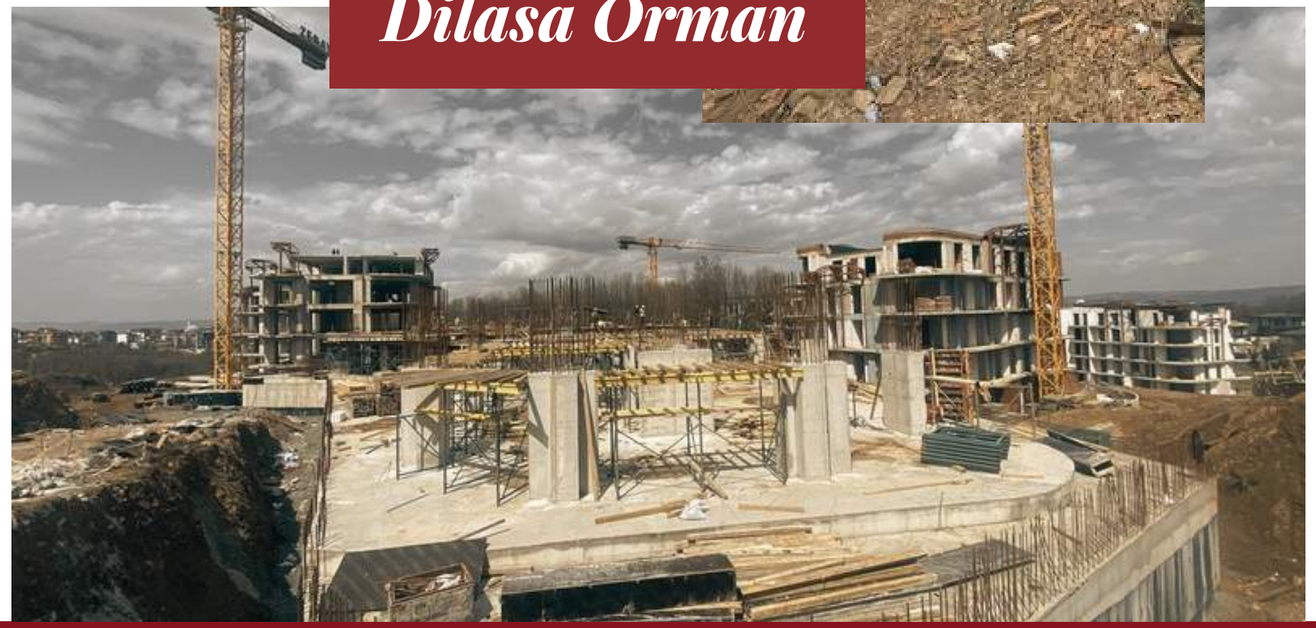
Anahtarlar hayalin sahibine teslim edilerek Dora Hill' de yaşam başladı

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

Zeray Dilasa Orman projesinde, her geçen gün tamamlanmaya yaklaşan güçlü bir ilerleme gözlemlenirken; sahadaki tüm operasyon, belirlenen takvim doğrultusunda yüksek bir disiplin ve süreklilikle ilerliyor.

Uygulama alanında yürütülen çalışmalar, yalnızca teknik mükemmeliyet odağında değil; projenin temelini oluşturan doğal dengeye gösterilen hassasiyetle birlikte ilerliyor. Her detay, doğayla uyumlu bir yaşam kurgusunun parçası olarak ele alınıyor; inşaat süreci, çevresel bütünlüğü koruyan bir disiplinle yönetiliyor.

Dilasa Orman



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.

Harmony City

Mahal Kartepe

Esil Kartepe

Country Akmeşe

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.

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.

Proje satış ofislerinde toplam 449 ziyaretçi ağırlanmıştır.

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

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