

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İzahname

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 04/12/2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 116.000.000 TL nominal değerli 116.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortağı Zekeriya Zeray'a ait toplam 40.800.000 TL nominal değerli 40.800.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli 156.800.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.zeraygyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ziraatyatirim.com.tr) ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.integralyatirim.com.tr) internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 279971/0004500001
Mersis No: 3599710004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: KAMU İRANİYE YATIRIM
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

İşbu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup sadece İzahname’nin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, İhraççı’nın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

2

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099710004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	9
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	10
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	11
2. ÖZET.....	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	42
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	42
5. RİSK FAKTÖRLERİ	46
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	70
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	100
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	133
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	135
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	142
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	168
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	172
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	173
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	176
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	177
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	187
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	187
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	194
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	195
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	198
21. DİĞER BİLGİLER.....	199
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	201
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	206
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	213
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	227
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	254
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	285
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	287
29. SULANMA ETKİSİ.....	291
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	292
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	295
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	295
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	306
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	307
35. EKLER.....	308

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Ticaret Sicil No: 274800
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
a.d.	Anlamsız değer
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları, Amerikan doları, USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun	28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunu
Aracı Kurumlar / Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş / Konsorsiyum Liderleri	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Avro, EUR	Avrupa Birliği Para Birimi
AVM	Alışveriş Merkezi
Ar-Ge	Araştırma ve Geliştirme
Bağımsız Denetim Şirketi	A1 Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Belediye Kanunu	03.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu
BİST, Borsa, Borsa İstanbul, BİAŞ	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
Borsa İstanbul Yıldız Pazar	Borsa’ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmın piyasa değeri 2.000.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CMC	Certified Management Consultant / Sertifikalı Yönetim Danışmanı
Country Akmeşe	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdülbaki Mahallesi 123 ada 145 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Yönetmeliği	Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarih ve 18132 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2872 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Çevre İzin Yönetmeliği	Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Damga Vergisi Kanunu	11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Dar Mükellef	Türkiye’de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi 1080 ada 15 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje

4

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
Mersis No:099717004500001


Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMA	TANIM
Dora Hill	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş. Çayırköy Mahallesi 215 ada 10 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje
EFT	Elektronik Fon Transferi
ERP	Enterprise Resource Planning / Kurumsal Kaynak Planlaması
Esas Sözleşme	Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Esas Sözleşmesi
Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi 637 ada 22 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje
FIDIC	The International Federation of Consulting Engineers / Uluslararası Müşavir Mühendisler Federasyonu
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Future Deluxe City / FDC	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yapracık Mahallesi 48342 ada 5 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje
Gazania Life-1	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 146 ada 11 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje
Gazania Life-2	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 151 ada 12 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje
GKS	Genel Kredi Sözleşmesi
GSYH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO-DER, GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
GYO Tebliği	28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)
Halka Arza Aracılık Ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi	Şirket, Zekeriya Zeray, Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım arasında imzalanan 18.11.2024 tarihli “Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi”
Halka Arz Eden Pay Sahibi	Zekeriya ZERAY
Halka Arz Edilen Paylar/ Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 510.000.000 TL’den 626.000.000 TL’ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 116.000.000 TL ve mevcut ortağı Zekeriya Zeray’ın sahip olduğu 40.800.000 TL olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli B Grubu paylardır.
Harmony City	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi 677 ada 3 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İhraççı / Şirket / Zeray GYO	Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İmar Kanunu	09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu


Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

KISALTMA	TANIM
İntegral Yatırım	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İskân Kanunu	26.09.2006 tarih ve 26301 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5543 sayılı İskân Kanunu
İş Bankası	Türkiye İş Bankası A.Ş.
İş Kanunu	10.06.2003 tarih ve 25134 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İşlem Günü	İlgili düzenlemeler çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş. nezdindeki Pay Piyasası’nın işlem yapılmak üzere açık olduğu ilan edilen gündür
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kar Payı Tebliği (II-19.1)
Kat Mülkiyeti Kanunu	02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KDV	Katma Değer Vergisi
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)
KVK, Kurumlar Vergisi Kanunu	21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	07.04.2016 tarih ve 29677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m ²	Metrekare
Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi 322 ada 10 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje
Md / m.	Madde numarası
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Miracle Garden	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi 794 ada 6 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje arsası
Net Değerleme	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Next Capital	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi 48341 ada 4 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje
RM Ritim Değerleme	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Sermaye Piyasası Araçları Satış Tebliği	28.06.2013 tarih ve 28691 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Araçları Satış Tebliği (II-5.2)
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	16.06.2006 tarih ve 26200 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

KISALTMA	TANIM
SPKn	30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	Türkiye’de yerleşik bulunan kişi ve kurumların o Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Tapu Kanunu	29.12.1934 tarih ve 2892 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2644 sayılı Tapu Kanunu
TBK	04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMK	22.11.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TMS-29	Yüksek Enflasyon Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı
TTK/ Türk Ticaret Kanunu	14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜRMOB	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
TÜSİAD	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği
UMS	Uluslararası Muhasebe Standardı
UMS 24	Uluslararası Muhasebe Standardı İlgili Taraf İşlemlerinin Kamuya Açıklanması
Vakıf Katılım Bankası	Vakıf Katılım Bankası A.Ş.
Vb.	Ve benzeri
VERBİS	Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi
VUK	10.01.1961 tarih ve 10703 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yapı Kredi	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
Yıldızlı Makine	Yıldızlı Makine Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
YK	Yönetim Kurulu
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Zeray Gayrimenkul	Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi
Zeray İnşaat	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Zeray Residence	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 204 ada 3 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje

7

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
MERSİS No: 099717004500001


Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: TAPU MURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMA	TANIM
Ziraat Bankası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Ziraat Yatırım	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Yılı: 1997
Tic. Sic. No: 27481
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 17.10.2025 tarih ve 40295 sayılı görüş yazısında, diğer hususların yanında;

“1. Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,

3. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında, Şirketin BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, Şirket işlem görmeye başlamadan önce değerlendirmenin dayandığı mali tablolarda, Form'da değişiklik olması veya yeni mali tablo, Form yayımlanması durumunda ve endeks değerlendirme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması

hususlarının Kurulunuza bildirilmesine karar verilmiştir.”

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

9

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş No: 299711/0004500003
Sicil No: 299711/0004500003
Tic. Sic. No: 299711/0004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 299711/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 299711/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

10

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2012
Ticaret Sicil No: 27481
MERSİS No: 0997187004500001

Zekeriya ZERAY

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2025 Adı Soyadı: Zekeriya ZERAY Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2025 Adı Soyadı: Zekeriya ZERAY	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2025 Adı Soyadı: Davut DURMUŞ Görevi: Yetkili	İZAHNAMENİN TAMAMI
Tarih: 05.12.2025 Adı Soyadı: Tijen KANDEMİR Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	

11

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Kayıtlı ve Sicil No: 27451
Ticaret Sicil No: 27451
Mersis No: 0997117004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 05.12.2025 Adı Soyadı: Osman İlker SAVURAN Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	 İZAHNAMENİN TAMAMI
Tarih: 05.12.2025 Adı Soyadı: Kıvanç MEMİŞOĞLU Görevi: Genel Müdür	

İzahnamenin bir parçası olan bu raporlarda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş A1 Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Gürol GÜNDOĞAN Görevi: Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla hazırlanmış finansal tablo ve özel bağımsız denetçi raporu

12

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Erdeniz BALIKÇIOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	08.01.2025 tarihli ve REV2024-REV1120, REV1121, REV1122, REV1123, REV1124, REV1125, REV1126, REV1127, REV1128, REV1129, REV1130 ve REV1131 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları
Adı Soyadı: Raci Gökçehan SONER Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Mehmet AFŞAR Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Tuğba Aydın Yıldız Görevi: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	17.06.2025 tarihli ve GYOMK-202500001- REV001, 202500002- REV001, 202500003- REV001, 202500004- REV001, 202500005- REV001, 202500006- REV001, 202500007- REV001, 202500008- REV001, 202500009- REV001, 202500010- REV001, 202500011- REV001 ve 202500012- REV001 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları
Adı Soyadı: Şefik Ercan Keskiner Görevi: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Aydın Katkak Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	

13

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 0997107004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı	Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu ülke: T.C. Adresi: Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit / Kocaeli
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet	Şirket Kurul'un 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı iznini takiben 29.08.2024 tarihinde Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağanüstü Genel Kurul kararı ile "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Zeray GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek

14

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 299712/004500003
Mersis No: 099712/004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



**gösterilen
sektörler/pazarlar
hakkında bilgi**

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.

Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Zeray GYO'nun tüm gayrimenkul portföyü 12 adet gayrimenkul projesinden oluşmakta olup, hepsi "stoklar" altında finansal tablo tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerinden takip edilmektedir. Portföy değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun 17.06.2025 tarihli ve GYOMK-202500001-REV001, 202500002-REV001, 202500003-REV001, 202500004-REV001, 202500005-REV001, 202500006-REV001, 202500007-REV001, 202500008-REV001, 202500009-REV001, 202500010-REV001, 202500011-REV001 ve 202500012-REV001 numaralı değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

Gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

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

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

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

15

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicilinde Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 270971/0004500001
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



30.09.2025 tarihli finansal tablolarının 7 no'lu dipnotunda stokların toplam gerçeğe uygun değeri 17.127.674.866 TL olarak raporlanmış olup, söz konusu tutar RM Ritim Değerleme tarafından 31.03.2025 tarihi itibarıyla takdir olunan gayrimenkul değerlerinin (15.029.303.000,00TL) 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücüne göre endekslenmesi suretiyle tespit edilmiştir. Enflasyon endeksi 31.03.2025'ten 30.09.2025'e kadar yaklaşık %13,96 artış göstermiştir.

Esil Kartepe Projesi

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi'nde 37.056,49 m² yüz ölçümlü 637 ada 22 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Esil Kartepe Projesi'nin temeli 2022 yılının ikinci çeyreğinde atılmıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla, projenin kat irtifakı tesis edilmiş olup, tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir.

Mahal Kartepe Projesi

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi'nde 29.223,57 m² yüz ölçümlü 322 ada 10 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Mahal Kartepe Projesi'nin temeli 2022 yılının son çeyreğinde atılmıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla, projenin kat irtifakı tesis edilmiş olup, tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir.

Dora Hill Projesi

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş. Çayırköy Mahallesi'nde 30.366,63 m² yüz ölçümlü 215 ada 10 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Dora Hill Projesi'nin temeli 2022 yılının üçüncü çeyreğinde atılmıştır. 2026 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %85 seviyesindedir.

Dilasa Orman Projesi

Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi'nde 54.804,47 m² yüz ölçümlü 1080 ada 15 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman Projesi'nin temeli 2023 yılının üçüncü çeyreğinde atılmıştır. Projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %45 seviyesindedir.

Country Akmeşe Projesi

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdülbaki Mahallesi'nde 25.986,29 m² yüz ölçümlü 123 ada 145 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Country Akmeşe Projesi'nin temeli 2023 yılının son çeyreğinde atılmıştır. Projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %45 seviyesindedir.

Future Deluxe City Projesi

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi'nde 20.001 m² yüz ölçümlü 48342 ada 5 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Future Deluxe City (FDC) Projesi'nin temeli 2023 yılının üçüncü çeyreğinde atılmıştır. Projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %67 seviyesindedir.

Next Capital Projesi

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi'nde 34.769,00 m² yüz ölçümlü 48341 ada 4 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Next Capital Projesi'nin temeli 2024 yılının ikinci çeyreğinde atılmıştır.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274110
Tic. Sicil No: 274110
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 274110
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	Projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %10 seviyesindedir. Harmony City Projesi Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi'nde 62.783,85 m² yüz ölçümlü 677 ada 3 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde Harmony City Projesi'nin geliştirilmesi planlanmakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla 1 blok ruhsatı alınmıştır, inşai faaliyetleri devam etmektedir. 2025 yılında projenin temeli atılmıştır. Mevcut durumda toplam 3 blok için yapı ruhsatı temin edilmiştir. Miracle Garden Projesi Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi'nde 17.510,48 m² yüz ölçümlü 794 ada 6 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Miracle Garden Projesi'nin arsa sahipleri ile %32 oranında (Arsa sahibi pay oranı) arsa payı karşılığı sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin 1 blok ruhsatı alınmıştır, inşai faaliyetleri devam etmektedir. 2025 yılında projenin temeli atılmıştır. Gazania Life- 1 Projesi Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 7.653.,59 m² yüz ölçümlü 146 ada 11 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Gazania Life-1 Projesi'nin arsa sahipleri ile %32 oranında (Arsa sahibi pay oranı) arsa payı karşılığı sözleşmesi imzalanmıştır. 1 blok ruhsatı alınmıştır, inşai faaliyetleri devam etmektedir. Gazania Life- 2 Projesi Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 30.819,92 m² yüz ölçümlü 151 ada 12 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Gazania Life-2 Projesi'nin arsa sahipleri ile %32 oranında (Arsa sahibi pay oranı) arsa payı karşılığı sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin 1 blok ruhsatı alınmıştır. Residence Projesi Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 4.903,20 m² yüz ölçümlü 204 ada 3 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Residence Projesi'nin arsa sahipleri ile %32 oranında (Arsa sahibi pay oranı) arsa payı karşılığı sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin ruhsatı alınmıştır. Gayrimenkul sektörü Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9 artmıştır. Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54160)
--	---


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
MERSİS No: 099717004500001






ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

		Konut Satış İstatistikleri TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %20,6 artmıştır. 2025 Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşmiştir. 2025 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışının en fazla olduğu il 24 bin 119 ile İstanbul olmuştur. Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) 2025 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,9 oranında artan TFGE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,1 oranında azalmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Payları Borsa’da işlem gören GYO sayısı 2015 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 49’a yükselmiştir. 2025 ikinci çeyrek sonu itibarıyla GYO’ların toplam piyasa değeri yaklaşık 673 milyar TL iken konsolide olmayan aktif toplamaları 1.367 milyar TL’dir.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket’i ve faaliyet gösterdiği sektörü önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, ülkemizde gerçekleşen döviz dalgalanmaları ve buna bağlı olarak inşaat girdi maliyetlerindeki artışlar, enflasyon rakamlarındaki beklentiler, mevzuattan ve kamu otoriteleri kararları neticesinde oluşabilecek faktörler, ülkemizde meydana gelen ve ülkemizi kötü etkileyen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye’deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maliyetleri, konut fiyatındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerindeki değişiklikleri gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket herhangi bir gruba dahil bulunmamaktadır. Şirket’in %100 hakim ortağı Zekeriya Zeray olup, toplam oy hakkının tamamına da sahiptir. Halka arz sonrası Zekeriya Zeray’ın payının %74,95’e gerilemesi öngörülmekte birlikte toplam oy hakkının çoğunluğuna sahip olması devam edeceğinden dolayı Şirket’in yönetim kontrolünü sürdürmeye devam edecektir. Şirket’in tek ortağı olan Zekeriya Zeray’ın sahip olduğu şirketler nedeniyle ilişkili tarafı olan iki şirket bulunmaktadır. İlgili şirketlere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274000
MERSİS No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594



		Unvan	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Zekeriya Zeray'ın Sermayedeki Payı (%)
		Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Zeray İnşaat)	Her türlü inşaat taahhüt işleri konut iş yeri ticarethane inşaatları yapmak satmak kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak	50.000.000,00	100
		Yıldız Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Site yönetim hizmetleri işleri veya kısmi inşaat işleri	500.000,00	100
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/ünvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin	Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 510.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 510.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 51.000.000 adet pay karşılığı 51.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 459.000.000 adet pay karşılığı 459.000.000 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. A Grubu payların tamamına Zekeriya ZERAY sahiptir. Şirket'in 13.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul ve son durum itibarıyla doğrudan pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup, doğrudan pay sahipliği yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.			

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	isimleri/ünvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Ortağın		Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı	
		Adı Soyadı	Pay Grubu	Son Genel Kurul Toplantısı 13.05.2025	
				(TL)	(%)
		Zekeriya	A	51.000.000	10
		ZERAY	B	459.000.000	90
		TOPLAM	510.000.000		100
		Şirket'in sermayesinde dolaylı olarak pay sahibi olan herhangi bir gerçek veya tüzel kişi bulunmamaktadır.			
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır. Finansal veriler 30.09.2025 tarihinde satın alma gücüne göre endekslenmiş değerler olup, analizler de 30.09.2025 tarihinde satın alma gücüne göre endekslenmiş değerler üzerinden yapılmıştır.			
		Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
			31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
		VARLIKLAR			
		Dönen Varlıklar			
		Nakit ve nakit benzerleri	81.354.499	3.461.439	101.213.270
		Ticari alacaklar	--	528.867.294	676.629.466
		• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	528.867.294	676.629.466
		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 olan taraflara peşin ödenmiş giderler	388.056.236	1.227.240.913	2.046.279.937
		• İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	286.566.688	11.519.178	42.374.395
		Diğer dönen varlıklar	603.053.443	446.733.291	412.226.904
		Toplam Dönen Varlıklar	4.238.851.406	5.066.051.078	6.356.097.819
		Duran Varlıklar			
		Stoklar	560.621.253	766.009.538	809.388.001
		Toplam Duran Varlıklar	560.621.253	766.863.545	817.436.524
		TOPLAM VARLIKLAR	4.799.472.659	5.832.914.623	7.173.534.343
		KAYNAKLAR			

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicilinde Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 299713/004500003

Zekeriya ZERAY
Sermaye Piyasası Kurulu
Ticaret Sicilinde Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 299713/004500003



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



		Kısa Vadeli Yükümlülükler			
		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
		• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	636.106	2.866.636	15.576.480
		Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
		• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
		Diğer kısa vadeli yükümlülükler	103.522	169.487.298	36.774.039
		Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.205.036.354	2.794.434.280	3.252.705.116
		Uzun Vadeli Yükümlülükler			
		Uzun vadeli borçlanmalar	--	62.676.770	552.171.068
		Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
		• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
		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	4.982.671.428	6.245.753.866
		Özkaynaklar			
		Ödenmiş sermaye	250.000.000	510.000.000	510.000.000
		Net dönem karı / (zararı)	134.446.780	(300.695.370)	78.481.258
		TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	709.674.260	850.243.195	927.780.477
		TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	4.799.472.659	5.832.914.623	7.173.534.343
		Dönen Varlıklar			
		Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklar devreden katma değer vergisinden, diğer			

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicil No: 27411
MERSİS No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	alacaklar ise nakdi iadesi mümkün olan katma değer vergisi alacaklarından oluşmaktadır. Nakit ve Nakit Benzerleri Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihinde 81.354.499 TL olan nakit ve nakit benzerleri 31.12.2024 tarihinde 3.461.439 TL'ye düşmüş, 30.09.2025 tarihinde ise 101.213.270 TL'ye yükselmiştir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri arasındaki düşüşe, bankalardaki mevduat tutarlarının ve sözleşmeye bağlanan satışlardan alınan avanslar yoluyla elde edilen nakitin yapımı devam eden projelerin inşaa maliyetlerini finanse etmek üzere projelerin finansmanında kullanılmak üzere Zera Y İnşaat'a sipariş avansı olarak verilmesi etkili olmuştur. 30.09.2025 tarihindeki mevduat artışı ise Eylül 2025 içerisinde devir teslimi gerçekleştirilerek satışı tamamlanan dairelerden elde edilen nakitten sağlanmıştır. Ticari Alacaklar Şirket'in ticari alacakları 31.12.2024 tarihinde 528.867.294 TL, 30.09.2025 tarihinde ise 676.629.466 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı içerisinde Esil Kartepe ve Mahal Karpete projelerinin tamamlanması sonrası, satılan konutların devir teslimlerin gerçekleşmesi ile ilgili konutların satış süreçleri tamamlanmıştır. Satış bedellerin peşin tahsil edilenlerin üzerindeki kısmı ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakları oluşturmuştur. 30.09.2025 tarihinde sona eren dönem içerisinde Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden satışlara devam edilmekle birlikte, yeni tamamlanan proje bulunmamaktadır. Ticari alacaklar 31.12.2024 tarihinde 381.407.055 TL tutarında ve 30.09.2025 tarihinde 335.844.652 TL tutarında üretimi devam eden projelerin sözleşmeye bağlanan vadeli satışlarına istinaden alınan ve tahsile verilen alacak senetlerini de içermektedir. Stoklar Finansal tablo tarihi (30.09.2025) itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerleri ile ölçülen Şirket'in kısa ve uzun vadeli stoklarının toplamı 31.12.2023 tarihinde 3.440.210.103 TL, 31.12.2024 tarihinde 3.415.725.242 TL ve 30.09.2025 tarihinde ise 3.866.788.448 TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı içerisinde Zera Y İnşaat'tan devir alınan Esil Kartepe, Mahal Kartepe, Dora Hill, Dilasa Orman, Country Akmeşe, Harmony City, Next Capital ve Miracle Garden projelerine 2024 yılı içerisinde Future Deluxe City (FDC), Gazania Life-1, Gazania Life-2 ve Zera Y Residence projeleri eklenmiştir. 30.09.2025 tarihinde sona eren dönem içerisinde yeni bir projeye başlanmamıştır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla üretimi devam eden projelerden Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projeleri 2024 yılı içerisinde tamamlanmış ve satılan konutların devir teslimleri gerçekleştirilerek satış faturaları kesilmiştir. Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinin satış süreci tamamlanan konutlarına ilişkin maliyetleri 2024 yılı satışların maliyetine aktarılmış, satış süreci devam eden ve satılmaya hazır ancak henüz satılmayan konutlara ilişkin maliyetler ise üretimi tamamlanan projeler
--	--

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	olarak sınıflandırılmıştır. 30.09.2025 tarihinde sona eren dönemde Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden satışlara devam edilmiş, ancak başka bir proje tamamlanarak devir teslimlerine başlanmamıştır. İnşaatların ilerlemesine bağlı olarak artan maliyetler ve yeni eklenen projelerin maliyetleri stokların tutarını 31.12.2023'e göre arttırmış olmakla birlikte; 2024 yılı içerisinde bitirilen ve devir teslimlerinin gerçekleşmesi ile Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerine ait stokların 2024 yılı içerisinde satılan malın maliyetine yansıtılması ile stokların tutarında 0,71% oranında bir azalış gerçekleşmiştir. 30.09.2025 tarihinde sona eren dönem içerisinde yine inşaatların ilerlemesine bağlı olarak artan maliyetler ile birlikte stoklar 2024 yıl sonuna göre 13,21% oranında artmıştır. 2023 yılı içerisinde edim yükümlülüğü sözleşmesi ile Zeray İnşaat'tan devir alınan ve devir alındığı tarihte ruhsatı alınmamış olan 505.148.324 TL tutarındaki Zeray GYO'nun sahipliğindeki Harmony City Projesinin bir bloğuna 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ruhsat alınmış ve resmi izinlere paralel olarak inşai faaliyetleri devam etmektedir. Dolayısıyla, 31.12.2023 tarihi itibarıyla üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sınıflandırılan Harmony City projesi 31.12.2024 tarihi itibarıyla üretimi devam eden stoklar altında sınıflandırılmıştır. Aynı şekilde 1 bloklarına ruhsat alınmış olan Gazania Life 1, Gazania Life 2 ve Miracle Garden'da üretimi devam eden projeler içerisinde yer almıştır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla stokların içerisinde 215.789.754 TL tutarında, 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise 502.980.459 TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir. Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta tutarı 31.12.2023 tarihi itibarıyla: 8.069.212.308 TL; 31.12.2024 tarihi itibarıyla 5.762.239.208 TL ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla 3.236.225.877 TL'dir. Peşin Ödenmiş Giderler 2023 yılı sonunda 674.622.924 TL olan peşin ödenmiş giderler, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 1.238.760.091 TL ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise 2.088.654.332 TL'ye yükselmiştir. Buradaki artışlar inşası devam eden projelerin finansmanı için Zeray İnşaat'a verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır. Finansal Borçlar Şirket'in 31.12.2024 tarihinde toplam finansal borçları 365.961.737TL ve 30.09.2025 tarihinde toplam 890.353.335 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 31.12.2024 tarihindeki finansal borçların 303.284.967 TL'si kısa vadeli, 62.676.770 TL'si uzun vadelidir. 30.09.2025 tarihindeki finansal borçların ise 338.182.267 TL'si kısa vadeli, 552.171.068 TL'si uzun vadelidir. Şirket, üretimi devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere borçlanmaktadır. Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Şirket devam eden projelerden gerçekleştirilen satışların gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve
--	--

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
MERSİS No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, Zeray GYO ilgili finansal tablo tarihleri itibarıyla müşteriler ile kurulan sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerini yerine getirmemiş, dolayısıyla gerçekleşen tahsilatları ertelenen gelir olarak kayıtlarına almıştır. Zeray GYO finansal tablolarında, proje teslimleri 1 yıl içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler, 1 yıldan uzun sürede proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Bu kapsamda 31.12.2023 itibarıyla Zeray GYO'nun 2.203.313.138 TL'si kısa vadeli, 1.803.380.875 TL'si uzun vadeli olmak üzere toplam 4.006.694.013 TL ertelenen geliri bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla 2.315.423.118 TL'si kısa vadeli, 2.011.178.762 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 4.326.601.880 TL olarak gerçekleşen ertelenen gelirler, 30.09.2025 tarihinde 2.841.287.968 TL'si kısa vadeli, 2.263.876.239 TL'si uzun vadeli olmak üzere toplam 5.105.164.207 TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihleri hesap dönemlerine ait konsolide olmayan (solo) kar veya zarar ve kapsamlı gelir tabloları aşağıda yer almaktadır.

Şirket, 12 Eylül 2023 tarihinde kurulmuş olup 1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihinin karşılaştırmalı dönemi olan 1 Ocak -31 Aralık 2023 döneminde yaklaşık 3 aylık bir faaliyet süresi bulunmaktadır.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
KÂR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	--	2.433.120.321	1.549.742.795	255.926.958
Satışların maliyeti	--	(2.371.579.071)	(1.510.203.613)	(125.150.104)
BRÜT KAR/ZARAR	--	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)

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 FAALİYET KARI/ZARARI	(1.795.102)	35.127.201	24.897.316	100.270.891
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	--	--	--	4.237.839
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	--	--	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	(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
VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	182.733.937	(267.694.924)	(283.178.942)	152.285.956
• Dönem vergi gideri/geliri	--	--	--	(12.459.558)
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	(48.287.157)	(33.000.446)	54.577.410	(61.345.140)
DÖNEM KARI/ZARARI	134.446.780	(300.695.370)	(228.601.532)	78.481.258
Net Satışlar ve Satışların Maliyeti Şirket'in 01.01.-31.12.2024 ve 01.01.-30.09.2025 hesap dönemlerindeki net satışları inşası tamamlanan Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerine ait satış gelirlerinden oluşmaktadır. 01.01.- 31.12.2024 hesap döneminde net satışlar 2.433.120.321 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 1.609.259.936 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 823.860.385 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir. 01.01.-30.09.2025 hesap döneminde ise net satışlar 255.926.958 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 167.429.373				

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274000
Tic. Sicil No: 274000
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansman ve Yatırım
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	TL'lik kısmı Esil Kartepe, 88.497.585 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir. 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Esil Kartepe ve Mahal Kartepe Projelerinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri ise stoklar içerisinde yer almaktadır. İlgili projelerinin toplam maliyetlerinin devir teslimi gerçekleşen konutlara ilişkin olan kısmı da satılan gayrimenkullerin maliyeti olarak dönem kâr zararına yansıtılmıştır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla inşası tamamlanan ve devir teslim edilen konut, dolayısıyla satış geliri ve maliyetleri bulunmamaktadır. Finansman Gelirleri ve Giderleri Şirket'in 31.12.2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 2.228.726 TL tutarında vadeli mevduat faiz gelirinden oluşan finansman gelirleri ve 118.444TL tutarında banka ve masraf komisyonlarından oluşan finansman giderleri bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 2.334.509 TL'si vadeli mevduat faiz gelirlerinden, 639.008 TL'si de kur farkı gelirlerinden olmak üzere toplam 2.973.517 TL tutarında finansman geliri bulunmaktadır. Aynı dönemde tamamı kur farkı giderlerinden oluşan 3.084.099 TL tutarında finansman gideri bulunmaktadır. 01.01– 30.09.2024 döneminde 1.601.339 TL olan vadeli mevduat faiz gelirleri 01.01– 30.09.2025 döneminde 1.126.959 TL olarak gerçekleşmiştir. 01.01– 30.09.2024 döneminde 360.313 TL tutarındaki kur farkı giderinden oluşan finansman gideri bulunmaktadır. 01.01– 30.09.2025 döneminde 97.234 TL faiz gideri kıdem tazminatı karşılığının döneme faiz maliyetinden oluşmuştur. Aynı dönemde banka komisyon giderleri 1.719.882 TL olarak gerçekleşmiştir ve toplam finansman giderleri 1.817.116 TL olmuştur. Nakit ve nakit benzeri değerlerin proje finansmanında kullanılması ile birlikte faiz gelirleri azalmıştır. Vergi Öncesi Zarar Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla 315.180TL tutarında olan vergi öncesi dönem karı 182.418.757 TL tutarındaki net parasal pozisyon kazançları sonrası 182.733.937 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla 35.016.619 TL tutarında olan vergi öncesi dönem karı 302.711.543 TL tutarında gerçekleşen net parasal pozisyon kaybı sonrası 267.694.924 TL tutarında vergi öncesi zarara dönmüştür. 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 26.309.259 TL tutarındaki vergi öncesi karı 309.488.201 TL tutarındaki net parasal pozisyon kaybı sonrası 283.178.942T tutarında vergi öncesi zarar dönmüştür. 01.01-31.12.2024 ve 01.01-30.09.2024 dönemlerinde Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinin satışlarından elde edilen brüt kar enflasyon kayıpları öncesi kar oluşmasında etkili olmuştur. Şirket'in net
--	--

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274920
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		parasal pozisyon kaybına Şirket özkaynakları içerisindeki nakden ödenmiş sermaye ve birikmiş karların dönem içerisindeki enflasyon etkisi neden olmuştur. 30.09.2025 tarihinde sona eren dönemde 103.818.573TL tutarındaki vergi öncesi kar 48.467.383TL tutarındaki net parasal pozisyon kazancı sonrası 152.285.956TL olmuştur.																				
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibari ile net işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır: <table><tr><th>(Milyon TL)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)</th></tr><tr><td></td><td>31.12.2023</td><td>31.12.2024</td><td>30.09.2025</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>4.239</td><td>5.066</td><td>6.356</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükleri</td><td>2.205</td><td>2.794</td><td>3.253</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>2.033,82</td><td>2.271,62</td><td>3.103,39</td></tr></table> İzahname tarihinden sonraki 12 aylık süre boyunca mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.	(Milyon TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)		31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	Dönen Varlıklar	4.239	5.066	6.356	Kısa Vadeli Yükümlülükleri	2.205	2.794	3.253	Net İşletme Sermayesi	2.033,82	2.271,62	3.103,39
(Milyon TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)																			
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025																			
Dönen Varlıklar	4.239	5.066	6.356																			
Kısa Vadeli Yükümlülükleri	2.205	2.794	3.253																			
Net İşletme Sermayesi	2.033,82	2.271,62	3.103,39																			

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç ve/veya işlem sermaye aracının edilecek borsada görececek piyasa menkul	Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı, B Grubu hamiline yazılı olmak üzere 2 (iki) adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem göreceği sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Paylarıdır.
-----	--	---

27

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	Kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 510.000.000,00 TL olup bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 510.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları her biri 1,00 TL nominal değerde olmak üzere 2 (iki) ayrı gruba ayrılmış olup; toplam 510.000.000 adet payın 51.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 459.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar, pay sahiplerine ilgili mevzuat uyarınca aşağıdaki hakları sağlamaktadır: - Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Md. 507, SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) - Oy Hakkı (SPKn Md. 30, TTK Md. Md. 434) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK Md. 461, SPKn Md. 18) - Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Md. 507) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn Md. 14, TTK Md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn Md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn Md. 29,30, TTK Md. 414, 415, 419, 425 ve 1527) - Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK Md. 407, 409, 417) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK 445-451, SPKn 18,20) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Md. 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - Azınlık Hakları (TTK Md. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK 438) Halka arz edilecek paylar, sahibine sayılanlar haricinde, herhangi ek bir hak sağlamamaktadır.

28

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2015
Ticaret Sicil No: 27411
MERSİS No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek payların devri ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmesi için 04.12.2024 tarihinde Borsa İstanbul’a başvuruda bulunulmuştur. Borsa İstanbul’un görüşü işbu İzahname’nin “I-Borsa Görüşü” kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket’in kâr dağıtım esasları Esas Sözleşme’nin “Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 31’inci maddesi ile “Kar Dağıtımı Zamanı” başlıklı 32’nci ve “Kar Payı Avansı” başlıklı 33’üncü maddeleri doğrultusunda ve Şirket’in Kar Dağıtım Politikası uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket 13.05.2025 tarihli genel kurul toplantısında belirlemiş olduğu Kâr Dağıtım Politikası’nı onaylamıştır. Şirket kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket’in sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Ayrıca, KVK md. 5 uyarınca, GYO’ların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO’ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Bu çerçevede Şirket, vergi mevzuatı kapsamında tutulan, yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 27004500003


Zekeriya ZERAY




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: T.C. MÜHÜRÜNE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594



		kapsamına giren kazançlarının en az %50'sini nakit kar payı şekilde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.
D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: - Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. - Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. - Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. - Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. - Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. - Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. - Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir. - Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. - Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir. - Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır. - İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. - Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. - Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. - Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir. - Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

30

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 099710004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir. - Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. - Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. - Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. - Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. - Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. - Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir. - Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. Diğer Riskler - Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
--	--	---

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	- Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa’da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. - Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL’nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar’ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. - Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. - Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. - Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. - Şirket’in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. - Fiyat Tespit Raporu’ndaki varsayımların veya Şirket’in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.
-----	---	---

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 108.955.593,70 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,69 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden arasında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği’nin 32’nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket’in toplam halka arz maliyetinin 95.456.411,18 TL’sine; Halka Arz Eden’in ise 13.499.182,52 TL’sine katlanması beklenmektedir. Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahmini Maliyet</th><th>Karşıllayan Taraf</th><th>MALİYETLER</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)</td><td>Şirket</td><td>1.252.000,00</td></tr> <tr> <td rowspan="2">SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)</td><td>Şirket</td><td>1.392.000,00</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Eden Ortak</td><td>489.600,00</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)</td><td>Şirket</td><td>96.321,43</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Eden Ortak</td><td>33.878,57</td></tr> <tr> <td>MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)</td><td>Şirket</td><td>657.300,00</td></tr> <tr> <td>KAP Üyeligi (BSMV Dahil)</td><td>Şirket</td><td>55.386</td></tr> <tr> <td>Takasbank Ücretleri (ISIN Kodu, LEI kodu)</td><td>Şirket</td><td>9.450</td></tr> <tr> <td>Bağımsız Denetim</td><td>Şirket</td><td>4.400.000,00</td></tr> </tbody> </table>	Tahmini Maliyet	Karşıllayan Taraf	MALİYETLER	SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	1.252.000,00	SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	1.392.000,00	Halka Arz Eden Ortak	489.600,00	Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	96.321,43	Halka Arz Eden Ortak	33.878,57	MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	657.300,00	KAP Üyeligi (BSMV Dahil)	Şirket	55.386	Takasbank Ücretleri (ISIN Kodu, LEI kodu)	Şirket	9.450	Bağımsız Denetim	Şirket	4.400.000,00
Tahmini Maliyet	Karşıllayan Taraf	MALİYETLER																												
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	1.252.000,00																												
SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	1.392.000,00																												
	Halka Arz Eden Ortak	489.600,00																												
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	96.321,43																												
	Halka Arz Eden Ortak	33.878,57																												
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	657.300,00																												
KAP Üyeligi (BSMV Dahil)	Şirket	55.386																												
Takasbank Ücretleri (ISIN Kodu, LEI kodu)	Şirket	9.450																												
Bağımsız Denetim	Şirket	4.400.000,00																												

33

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sicil No: 29971/0004500003

(Signature)
Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar Bakanlığı Sicil No: 29971/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	45.000.000,00
		Gayrimenkul Değerleme	Şirket	4.655.846,00
		Diğer (Ticaret Sicil Giderleri+Noter Giderleri ve Diğer)	Şirket	1.000.000,00
		Aracılık Komisyonu	Şirket	35.626.500,00
			Halka Arz Eden Ortak	12.530.700,00
		Hukuki Danışmanlık	Şirket	1.265.207,30
			Halka Arz Eden Ortak	445.003,95
		Rekabet Kurulu Ücreti	Şirket	46.400,00
		Toplam Maliyet	Toplam	108.955.593,70
			Şirket	95.456.411,18
			Halka Arz Eden Ortak	13.499.182,52
		Halka Arz Büyüklüğü	Toplam	2.038.400.000,00
			Şirket	1.508.000.000,00
			Halka Arz Eden Ortak	530.400.000,00
		Net Halka Arz Geliri	Toplam	1.929.444.406,30
			Şirket	1.412.543.588,82
			Halka Arz Eden Ortak	516.900.817,48
		Halka Arz Edilen Pay Adedi	Toplam	156.800.000,00
			Şirket	116.000.000,00
			Halka Arz Eden Ortak	40.800.000,00
		Pay Başına Maliyet	Toplam	0,69
			Şirket	0,82
			Halka Arz Eden Ortak	0,33
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen oran aralıkları içerisinde kalınmasına özen göstererek kullanacaktır:		

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274000
Ticaret Sicil No: 274000
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	20-30
Şirket ve Yüklenici Firmalar Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmeleri Uyarınca Yüklenici Firmalara Yapılacak Hakkediş Ödemeleri	65-75
Finansal Borçların Ödenmesi	0-10
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	0-5
Toplam	100

Yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir;

1. Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı

Şirket sektörde özellikle markalı konut segmentinde ülkenin önde gelen şirketlerinden biri olmayı planlamakta, bu amaçla gerek Kocaeli’nde gerçekleştirmekte olduğu ve gerekse de Ankara’da gerçekleştireceği projeleri takiben ulusal çapta proje geliştirerek büyüme yolunda atılımlarını sürdürmeyi hedeflemektedir. Şirket’in stratejik hedefleri içinde sadece Kocaeli ve Ankara’dakine benzer şekilde İstanbul’da ve diğer illere de markalı konut projeleri geliştirmek de yer almaktadır. Bu amaçlar dahilinde Şirket sürekli yeni projeler geliştirip hem ülkemizin konut stokuna katkıda bulunmayı hem de gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörüne farklı bir bakış açısı kazandırarak sektörün önde gelen şirketlerinden birisi olmayı kendisine hedef olarak koymaktadır.

Bununla birlikte, yeni projelerin geliştirilmesi için yerine getirilmesi gereken en önemli şartlardan birisi uygun arsa temini olup, Şirket tarafından kamu ihaleleri de dahil olmak üzere arsa satışlarına ilişkin ilan ve duyurular düzenli bir şekilde takip edilmekte; bu çerçevede gerek imar durumu gerek konumu gerekse değer yaratma potansiyeli yüksek olan arsaların Şirket bünyesine kazandırılması suretiyle Şirket’in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket’in geliştireceği projeler için arsa temininin yanı sıra bir diğer alternatif ise hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdetmek suretiyle başka kişilere ait arsalar üzerinde proje gerçekleştirilmesidir.

Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %20 ila %30 arasındaki kısmının Şirket’in gayrimenkul portföyünün

35

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



güçlendirilmesi amacıyla yeni arsa alınması ve/veya mülkiyeti başkasına ait arsalarda geliştirilecek projelerin finansmanı için kullanılması planlamaktadır.

2. Şirket ve Yüklenici Firmalar Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmeleri Uyarınca Yüklenici Firmalara Yapılacak Hakediş Ödemeleri

Şirket gerek kendi arsa sahibi olduğu projelerde gerek ise arsa payı inşaat sözleşmeleri kapsamında anlaşma sağladığı projelerde; Müteahhit firma/lar ile imzalamış olduğu inşaat sözleşmeleri kapsamında, elde edilecek halka arz gelirinin %65 ila %75 arasındaki kısmının hakediş ödemeleri için kullanılması planlamaktadır.

Her proje için hazırlanan detaylı analiz çalışmaları çerçevesinde hazırlanan stratejik plan-bütçe yönetimine uygun olarak inşaat yapım işleri imzalanmakta, şirketin karlılığı kalite yönetim politikasına uygun olarak maksimum boyutta minimum sürede erişilecek boyutta hedeflenmektedir. Hedeflerin gerçekleşme boyutları aktif mekanizmalar ile denetlenmekte, sürdürülebilirliğe yatırım olarak gelişim ve büyüme performansları sergilenmektedir.

Bu kapsamda; 2025 yılı içerisinde tamamlanması planlanan Dora Hill ile 2026 yılı içerisinde tamamlanması planlanan Dilasa Orman, Future Deluxe City, Country Akmeşe, Miracle Garden, Gazania Life-1 ve Zeray Residance projelerinin yanı sıra inşaat yapım işlerine başlanan Next Capital, Harmony City ve Gazania Life-2 projelerinin plan bütçe programına uygun olarak tamamlanarak en kısa sürede yatırımların gerçek değere satışlar ile dönüşmesi ve nihai alıcılarına teslim edilmek üzere tamamlanması hedeflenmektedir.

3. Finansal Borçların Ödenmesi

Şirket'in portföyünde yer alan mevcut projelerin geliştirilmesi için 30/06/2025 tarihi itibarıyla 752.151.316,00-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Önümüzdeki dönemlerde piyasa ve faiz koşulları dikkate alınarak Şirket'in olağan faaliyetlerinin finansmanı için banka kredilerinden istifade etmesi de gündeme gelebilecektir.

Bu çerçevede, Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin azami %10'una kadar olan kısmının Şirket'in gayrimenkul portföyünün geliştirilebilmesi ve mevcut projelerin finansmanı amacıyla başvurduğu finansal borçların geri ödenmesinde kullanılması planlamaktadır.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099717004500001

(Signature)



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		4. İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin azami %5'inin işletme sermayesi ihtiyaçlarının (mevcut projeleri için yapılacak lansman harcamaları, vergi, kira, SGK ve personel maaş ödemeleri gibi), şirket bölümlerinin faaliyet bütçelerinin karşılanması için kullanılması planlanmaktadır. Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen net gelirlerini, yukarıda yer alan alanlarda kullanmadan önce Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen fon döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandıracağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde şirket menfaatine uygun olarak karar verecektir. Sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen gelirlerin nemalandırılması yoluyla elde edilen gelirler de yukarıdaki tabloda belirtilen oranlara uygun şekilde kullanılacaktır.
E.3	Halka arzla ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır. Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye artırılması artırımı suretiyle ihraç edilecek 116.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortağı Zekeriya ZERAY'ın sahip olduğu 40.800.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli (B) grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %25,05 olması planlanmaktadır. Halka arzın süresi ile bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Halka arzda satış Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

37

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
T.C. MÜHÜR
S. 12. 2025 16:23:06

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: TALEP TOPLAMA
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		Halka arz edilecek toplam 156.800.000 TL nominal değerli payların; - 78.400.000 TL nominal değerdeki %50 oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a - 78.400.000 TL nominal değerdeki %50 oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin kesinleşmesini takip eden azami iki iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur. SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler. Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek payların satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden ise satış geliri elde edecektir. Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım ile Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi ile Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicil No: 27411
MERSİS No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın hukuki danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketi olan A1 Bağımsız Denetim A.Ş.'nin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır. Şirket, Halka Arz Eden ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı, Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı, Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukukçu raporunun hazırlanması için hizmet ücreti elde edecektir. Şirket, Halka Arz Eden ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan A1 Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. A1 Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. A1 Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. A1 Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. A1 Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir. Şirket, Halka Arz Eden ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan RM Ritim Değerleme arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. RM Ritim Değerleme, Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. RM Ritim Değerleme'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. RM Ritim Değerleme, Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. RM Ritim Değerleme, Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmektedir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/ünvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği	Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye artırılması artırım suretiyle ihraç edilecek 116.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortağı Zekeriya Zeray'ın sahip olduğu 40.800.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli (B) grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş No: 299711/004500003
Tic. Sic. No: 299711/004500003
Mersis No: 299711/004500003

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: İhraççı 25.11.2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. b) Ortak tarafından verilen taahhütler: Şirket'in hakim ortağı Zekeriya ZERAY 21.10.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket sermayesinde sahip olduğu halka arza konu olmayan payları, Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul")'de işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde, payların borsa fiyatından bağımsız olarak, hiçbir şekilde Borsa İstanbul'da satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını, Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, Borsa İstanbul veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsaya da kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini, Şirket'in halka arzına ilişkin izahnamenin onay tarihinden itibaren 1 (bir) yıl boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, sahip olduğu payları (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesini de kapsamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırım ve ortak pay satışı şeklinde olacaktır.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


Zekeriya ZERAY



	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %-71,2 oranında sulanma etkisi söz konusu olup 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -9,26 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Şirket'in sermaye artırımını suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortağın yeni pay alma hakları kısıtlanmış olması sebebiyle pay başına sulanma etkisinin %105,5 oranında pozitif sulanma etkisi, 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının 1,97 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. <table><tr><th>Sulanma Etkisi</th><th>(TL)</th></tr><tr><td>Halka Arz Fiyatı</td><td>13,00</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30.09.2025)</td><td>927.780.477</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Sayısı</td><td>510.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td><td>1,82</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td><td>116.000.000</td></tr><tr><td>Brüt Halka Arz Geliri</td><td>1.508.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Maliyetleri</td><td>95.456.411</td></tr><tr><td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td><td>1.412.543.589</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Defter Değeri</td><td>2.340.324.066</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td><td>626.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td><td>3,74</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td><td>1,92</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td><td>105,5%</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</td><td>-9,26</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</td><td>-71,2%</td></tr></table>	Sulanma Etkisi	(TL)	Halka Arz Fiyatı	13,00	Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30.09.2025)	927.780.477	Halka Arz Öncesi Pay Sayısı	510.000.000	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,82	Sermaye Artırımı (nominal TL)	116.000.000	Brüt Halka Arz Geliri	1.508.000.000	Halka Arz Maliyetleri	95.456.411	Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.412.543.589	Halka Arz Sonrası Defter Değeri	2.340.324.066	Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	626.000.000	Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,74	Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	1,92	Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)	105,5%	Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-9,26	Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-71,2%
Sulanma Etkisi	(TL)																																	
Halka Arz Fiyatı	13,00																																	
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30.09.2025)	927.780.477																																	
Halka Arz Öncesi Pay Sayısı	510.000.000																																	
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,82																																	
Sermaye Artırımı (nominal TL)	116.000.000																																	
Brüt Halka Arz Geliri	1.508.000.000																																	
Halka Arz Maliyetleri	95.456.411																																	
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.412.543.589																																	
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	2.340.324.066																																	
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	626.000.000																																	
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,74																																	
Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	1,92																																	
Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)	105,5%																																	
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-9,26																																	
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-71,2%																																	
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir. Öte yandan, halka arzdan talepte bulunacak yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların kendi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.																																

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicilinde Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 299713/004500003

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594



3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret ünvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ünvanı	:	A1 Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Sorumlu Denetçi	:	Gürol GÜNDOĞAN
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	Kızılay Mahallesi Necatibey Caddesi Günay Aptmanı No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/Ankara

Özel bağımsız denetim raporu ve ilgili finansal tablolar işbu İzahname ekinde sunulmaktadır.

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücüne göre endekslenmiş 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide olmayan finansal durum tabloları itibarıyla kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	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
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	528.867.294	676.629.466
Diğer alacaklar	--	198.432.774	19.961.218
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	198.432.774	19.961.218

42

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270900
MERSİS No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
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 olan taraflara peşin ödenmiş giderler	388.056.236	1.227.240.913	2.046.279.937
• İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	286.566.688	11.519.178	42.374.395
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	199.864	65.205	--
Diğer dönen varlıklar	603.053.443	446.733.291	412.226.904
Toplam Dönen Varlıklar	4.238.851.406	5.066.051.078	6.356.097.819
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	--	854.007	680.866
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	854.007	680.866
Stoklar	560.621.253	766.009.538	809.388.001
Maddi Duran Varlıklar	--	--	7.367.657
Toplam Duran Varlıklar	560.621.253	766.863.545	817.436.524
TOPLAM VARLIKLAR	4.799.472.659	5.832.914.623	7.173.534.343
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
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
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	636.106	2.866.636	15.576.480
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	559.094	2.308.379	1.753.307
Diğer borçlar	424.494	--	--
• İlişkili taraflara diğer borçlar	424.494	--	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	--	1.063.882	7.960.500
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	--	1.063.882	1.579.222
• Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	--	--	6.381.278
Dönem karı vergi yükümlülüğü	--	--	11.170.555
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	103.522	169.487.298	36.774.039
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.205.036.354	2.794.434.280	3.252.705.116
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	--	62.676.770	552.171.068

43

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274915
Mersis No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
Uzun Vadeli Karşılıklar	--	--	1.679.248
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli 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	4.982.671.428	6.245.753.866
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	250.000.000	510.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	225.946.449	407.210.754	407.210.754
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	--	--	(943.976)
• Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	--	--	(943.976)
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	99.281.031	233.727.811	(66.967.559)
Net dönem karı / (zararı)	134.446.780	(300.695.370)	78.481.258
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	709.674.260	850.243.195	927.780.477
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	4.799.472.659	5.832.914.623	7.173.534.343

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
KÂR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	--	2.433.120.321	1.549.742.795	255.926.958
Satışların maliyeti	--	(2.371.579.071)	(1.510.203.613)	(125.150.104)
BRÜT KAR/ZARAR	--	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 FAALİYET KARI/ZARARI	(1.795.102)	35.127.201	24.897.316	100.270.891
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	--	--	--	4.237.839

44

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicilinde Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 29971/0004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	--	--	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	(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
VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	182.733.937	(267.694.924)	(283.178.942)	152.285.956
• Dönem vergi gideri/geliri	--	--	--	(12.459.558)
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	(48.287.157)	(33.000.446)	54.577.410	(61.345.140)
DÖNEM KARI/ZARARI	134.446.780	(300.695.370)	(228.601.532)	78.481.258

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihli portföy sınırlamalarına uyum tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Para ve Sermaye piyasası araçları	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	81.208.538	2.530.395	99.521.982
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	GYO Tebliği'nin m. 24/(a)	3.440.210.103	3.415.725.242	3.866.788.448
İştirakler	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	--	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	GYO Tebliği'nin m. 23/(f)	--	--	--
Diğer varlıklar		1.278.054.018	2.414.658.986	3.207.223.913
Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	GYO Tebliği'nin m. 3/(p)	4.799.472.659	5.832.914.623	7.173.534.343
Finansal borçlar	GYO Tebliği'nin m.31	--	365.961.737	890.353.335
Diğer finansal yükümlülükleri	GYO Tebliği'nin m.31	--	--	--
Finansal kiralama borçları	GYO Tebliği'nin m.31	--	--	--
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	GYO Tebliği'nin m.23/(f)	424.494	--	--
Özkaynaklar	GYO Tebliği'nin m.31	709.674.260	850.243.195	927.780.477
Diğer kaynaklar		4.089.373.905	4.616.709.691	5.355.400.531
Toplam kaynaklar	GYO Tebliği'nin m. 3/(p)	4.799.472.659	5.832.914.623	7.173.534.343

45

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	--	--	--
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	64.724.836	14.916	--
Yabancı sermaye piyasası araçları	GYO Tebliği'nin m. 24/(d)	--	--	--
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	GYO Tebliği'nin m. 24/(d)	--	--	--
Atıl tutulan arsa/araziler	GYO Tebliği'nin m. 24/(c)	--	--	--
Yabancı iştirakler	GYO Tebliği'nin m. 24/(d)	--	--	--
İşletmeciler şirkete iştirak	GYO Tebliği'nin m. 28/1(a)	--	--	--
Gayri nakdi krediler	GYO Tebliği'nin m.31	--	--	25.081.000
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	GYO Tebliği'nin m. 22/(e)	--	--	--
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	GYO Tebliği'nin m. 22/(1)	52.753.445	14.916	--
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	GYO Tebliği'nin m. 22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	GYO Tebliği'nin m. 24/(a) ve 24/(b)	71,68%	58,56%	53,90%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	1,69%	0,04%	1,39%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliği'nin m. 24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	GYO Tebliği'nin m. 24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%
İşletmeciler Şirkete İştirak	GYO Tebliği'nin m. 28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%
Borçlanma Sınırı	GYO Tebliği'nin m. 31	0,06%	43,04%	100,86%
TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	1,35%	0,00%	0,00%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	GYO Tebliği'nin m. 22/(1)	1,10%	0,00%	0,00%

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylara yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirketi ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde

46

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature of Zekeriya ZERAY)

(Signature of Zekeriya ZERAY)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirketin faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname’de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilen Paylar’a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir

Şirket’in ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirilmesi olup, bu da proje geliştirebilecek uygun arsaların temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla veya koşullarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa bulunamaması, Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket’in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket’in geliştirdiği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur.

Şirket’in geçmişte satın almayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir.

47

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket portföyünde yer alan Dora Hill Projesi'nin tapu kayıtlarında "3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır." beyanı bulunmakta olup ruhsatlı projelere uygun şekilde yürütülen inşai süreç esnasında ruhsat proje detaylarında yer alan eğimli çatının projeye uygun olarak yapılmaması ve yerinde parapet duvarın bulunması nedeniyle projenin tapu kayıtlarına anılan beyan işlenmiştir. Bu kapsamda, imar mevzuatına uygun tadilat gereksinimi duyulmuş ve ilgili belediye ile proje revizyonu ve tadilat ruhsatı için süreç başlatılmıştır. Güncel durumda İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2025 tarihli yazısında, anılan parselle ilişkin aykırı imalatın projede giderilmesine dair mimari projelerin onaylandığı belirtilerek, tadilat ruhsatı yazımına ilişkin sürecin devam ettiği bildirilmiş olup ilgili alan yerinde mevcut projeye uygun hale getirilmiştir. Şirket tarafından SPK'ya iletilen 21.10.2025 tarihli yazı ile Dora Hill Projesi'nin tapu kayıtlarında yer alan "3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır." beyanının tapu kayıtlarından kaldırılmasını teminen Şirket'e 31.03.2026 tarihine kadar süre verilmesi talep edilmiş olup SPK Karar Organı'nın 04.12.2025 tarihli toplantısında;

- Dora Hill Projesi'nin tapu kayıtlarında yer alan "3194 sayılı Kanunun 32. maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır." beyanının tapu kayıtlarından kaldırılmasını teminen Şirket'e 31.03.2026 tarihine kadar süre verilmesine,

- Bu kapsamda ilgili belediyeye yapılan başvurunun sonuçları hakkında her aşamada SPK'ya bilgi verilmesi ve KAP'ta açıklama yapılması gerektiği ile ilgili makamlarca yapılması öngörülecek işlemlerin tamamlanmasını müteakip taşınmaz için yeniden düzenlenecek değerlendirme raporunun SPK'ya gönderilmesi ve KAP'ta ilan edilmesi gerektiği hususlarının Şirket'e bildirilmesine,

- Anılan beyanın 31.03.2026 tarihine kadar kaldırılmaması halinde, en geç takip eden 6 ay içinde, Dora Hill Projesi'nin SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanacak 31.03.2026 tarihli değerlendirme raporu ile tespit edilecek değerinden az olmamak kaydıyla Şirket portföyünden çıkarılması gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine

karar verilmiştir.

ÖTE YANDAN; TADİLAT RUHSAT YAZIM SÜRECİNİN DEVAM ETTİĞİ HUSUSU DİKKATE ALINARAK, İHTİYATLILIK GEREĞİ, FİYAT TESPİT RAPORU'NDA YER ALAN NET AKTİF DEĞER HESAPLAMASINDA, DEĞERİ "0 TL" OLARAK DİKKATE ALINMAK SURETİYLE DORA HİLL PROJESİ'NE ŞİRKET'İN GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İÇERİSİNDE YER VERİLMEMİŞTİR.

Aynı zamanda Şirket'in projeleri, büyüklük niteliği açısından yüksek hacimli işler olduğundan tüm bloklarının tüm projelerinin onayı akabinde ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onayı ile tüm YIBF numaralı yapısal blokları tek bir küme yapı statüsüne getirilmiş ve tek yapı denetim tek şantiye şefi ile uygulama süreçleri yönetilmektedir. İnşai faaliyetlerin planlaması bakımından gerekli görülen durumlarda küme yapı içerisinde bulunan bloklardan

48

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 299713/0004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



kısmi blokların ruhsatı alınarak inşai faaliyetleri sürdürülebilmektedir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve gayrimenkulün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Şirket'e ait olmayan veya ancak gelir paylaşımı/ kat karşılığı olan projelerde, Şirket ile arsa sahipleri ve / veya diğer iş ortakları arasında ortaya çıkabilecek anlaşmazlıklar Şirket'in proje gelirlerindeki payını elde etmesini geciktirebilir, zorlaştırabilir veya tamamen olanaksız hale getirebilir. Tüm ruhsatları alınmayan projeler (Harmony City, Gazania Life-1, Gazania Life-2, Miracle Garden) Şirket'in gelirlerinin zaman planına uygun şekilde gerçekleşmemesine neden olabilir. Böyle durumlarda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 29.08.2024 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir

Şirket'in gayrimenkul portföyünün profili değişirken Şirket faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemez, portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştirilemez veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması karlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise Şirket'in iş planları etkin bir şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında

49

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 299713/004500003
Mersis No: 0997137004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir

Projelerde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülemeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir

Muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaatı maliyetlerinin tahmin edilenden fazla olmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.

Şirket proje inşaatlarının her aşamasında malzeme tedariki, hizmet tedariki veya hem malzeme hem hizmet tedariki almaktadır. Tedarikçilerin üstlendikleri görevleri zamanında ve eksiksiz yapamaması söz konusu olabilir veya yeterli tedarik sağlanamayabilir. Aynı zamanda, Şirket'in mevcut tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması ve / veya alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir, Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in üretimini sekteye uğratabilir. Ayrıca gerek malzeme gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısı ile fiyatlar öngörülerin üzerinde artabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır

Şirket'in ağırlıklı olarak portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan Kocaeli ilidir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin veya geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de olası bir deprem sonucunda Şirket'in gayrimenkullerinin depremde etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, yaşanabilecek deprem ve çeşitli diğer afetler nedeniyle Şirket'in projelerinde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

50

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 099710004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 274945
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara (inşaatin projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve/veya eksik kullanılması, projelerin kullanılmaya elverişli olmadan tamamlanarak hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket, kusur ve ayıpları gidermek için işveren (iş sahibi) sıfatı ile ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu Şirket'in ilişkili tarafları olup rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir. Bu gibi sorumluluklar ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket'in üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler ile Şirket harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürlere maruz kalabilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı gerekli koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dahil olmak üzere çeşitli kısıtlamalar öngörebilmektedir. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmeleri veya ileride imzalayacağı kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti etmemektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya

51

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997117004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



alınan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Esil Kartepe projemizde yer alan gayrimenkul satışıımızda görülen ihtiyati tedbir, müşterimizin satışa konu ödemesini çek ile ödemesi ve vadeli çekinin karşılıksız çıkması sebebiyle tahsilatını alamadığımız dairenin hukuki işlemlere konu olması sebebiyle görülmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir/borçlanma aracı ihraç edebilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Böyle bir durumda mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş duruma düşmenin yanı sıra, Şirket finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı bir piyasada faaliyet göstermekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, çevre, belediye, vergi, sigorta, finansman mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu ilgili mevzuatta ve bilhassa aşağıda bahsedilen düzenlemelerde zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak

52

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



zorunda kalabilir. Bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının düzenleme ve denetlemelerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir

Şirket, olağan faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyuşmazlıkları, ticari davalar, müşteri talepleri, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Şirket bünyesinde çalışan personelleriyle çeşitli davalara taraf olabilir. İlgili davaların Şirket'in aleyhine sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket, muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir

Şirket GYO Tebliği uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm

53

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRNİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, yönetim, yönetici müdürler dahil üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründe, Şirket'inki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını

54

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 270455
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTİGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



olumsuz etkileyebilir. Zeray GYO, Zeray İnşaat'ın kısmı bölünmesi suretiyle Zeray Gayrimenkul A.Ş. ünvanıyla kurulmuştur. Zekeriya ZERAY'ın 50.000.000 TL sermayesinin tamamına sahip olduğu Zeray İnşaat mevcut durumda temel olarak, Zeray GYO'nun yürüttüğü tüm projelerin inşaat işlerini gerçekleştirmekte olup, her proje için Zeray GYO ile yüklenim sözleşmesi imzalamaktadır.

Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir

Ana Hissedar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların doğrudan ve dolaylı olarak çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A Grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ana Hissedar söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında Ana Hissedar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ana Hissedar'ın çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur

Her ne kadar Şirket kurumsal politikası gereği bu konuda en yüksek özenini sergileyecek olsa da Şirket'in satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağının garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüslere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir

GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesi uyarınca; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, üzerinde proje geliştirilecek arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

55

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.

İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

Şirket'in olağan faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. Şirket'in, yönetim hizmeti sağladığı gayrimenkuller kapsamında hem kendi bordrosuna kayıtlı çalışanları hem de faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla hizmet aldığı diğer üçüncü kişiler İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir

Şirket, 12 Eylül 2023 tarihli ve 10912 Sayılı Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlandığı üzere Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğüne Kayıtlı 0997067972000017 Mersis Numaralı Zeray Mak. Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.'nin 19.08.2023 tarihli genel kurur kararıyla kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur. Kısmi bölünme suretiyle devredilen malvarlığına isabet eden borç ve yükümlülükler, bölünme planı ve raporuna istinaden haklarla birlikte Şirket'e devredilmiştir.

Bölünme işlemi kapsamında düzenlenen bölünme planı uyarınca, Şirket'e aktarımı yapılmış mal varlığı değerleri ile ilgili bir borcun / yükümlülüğün meydana gelmesi halinde ve / veya bölünme işlemini müteakip Şirket'e devri gerçekleştirilen malvarlığı değerleri ile ilgili olarak Zeray Mak. Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. nezdinde bir borç / yükümlülük ortaya çıkması halinde söz konusu borçlardan / yükümlülüklerden Şirket birinci dereceden sorumludur.

Bununla birlikte, TTK madde 176 uyarınca, bölünme planıyla kendisine borç tahsis edilen ve bu suretle birinci derecede sorumlu bulunan şirket, alacaklıların alacaklarını ifa etmezse, bölünmeye katılan diğer şirketler olan ikinci dereceden sorumlu şirketler, müteselsilen sorumlu olurlar. İkinci dereceden sorumlu olan şirketlere başvurulabilmesi ise ancak TTK madde 176/2 uyarınca, birinci derecede sorumlu şirketin, iflas etmiş olması, konkordato süresi almış olması, aleyhinde yapılan bir icra takibinde kesin aciz vesikası alınmasının şartları doğmuş olması, merkezi yurt dışına taşınmış ve artık Türkiye'de takip edilemez duruma gelmiş veya yurt dışındaki merkezinin yeri değiştirilmiş ve bu sebeple hukuken takibi önemli derecede güçleşmiş olması halinde mümkündür.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri doğrultusunda, Şirket öncelikle her daim kendisine kısmi bölünme sürecinde devredilen malvarlığına ilişkin borçlardan ve yükümlülüklerden birinci dereceden sorumlu olacaktır. Ancak TTK madde 176/2 ile düzenlenen şartların yerine gelmesi halinde ikinci derecen sorumluluğu doğması da mümkündür.

TTK m.176'da sorumluluğa ilişkin bir zaman sınırlaması belirlenmediğinden, Şirket'in yukarıda açıklanan alacaklılar karşısında birinci dereceden ve ikinci dereceden sorumluluğu her

56

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS NO: 099717004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS NO: 099717004500001

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



bir alacak bakımından ilgili mevzuat uyarınca ilgili alacağın tabi olduğu zamanaşımı süresine tabi olacaktır.

Bununla birlikte ayrıca bölünme işlemine taraf olan Zeray Mak. Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.'nin tahsisi yapılmamış olan diğer tüm borçlardan sorumluluğu TTK m. 168/1.b uyarınca devam edecek olduğundan, yukarıda bahsedilen TTK m. 176/2 hükmü ile düzenlenen şartların gerçekleşmesi halinde, müteselsil sorumlu olması nedeniyle alacaklıların bölünme anında var olan borçlar ile sınırlı olmak üzere Şirket'e başvurması riski mevcuttur.

Şirket ayrıca vergi mevzuatı kapsamında da çeşitli yükümlülüklerle tabidir. Şöyle ki, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 20. maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde "Bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacaklarını ve diğer ödevlerini yerine getireceklerini, bölünen kurumun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyecekleri bir taahhütname ile taahhüt ederler. Mahallin en büyük mal memuru, bu hususta bölünen kurum ile bu kurumun varlıklarını devralan kurumlardan teminat isteyebilir." hükmü yer almaktadır.

1 Seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 20.3. maddesinde ise "Kısmi bölünme işlemlerinde, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, devraldıkları varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaklardır." denilmektedir.

Hâlihazırda Zeray Mak. Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk edip ödenmemiş bir vergi borcu bulunmamaktadır. Ancak olası bir vergi incelemesi neticesinde bölünme tarihinden önceki bir döneme ait bir vergi borcunun tahakkuk etmesi halinde, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak Şirket'in bu borçtan müteselsilen sorumlu tutulması söz konusu olabilir.

Şirket portföyünde bulunan bazı projeler için yetkili makamlardan alınması gereken izin, onay veya kararlar geç alınabilir veya hiç alınmayabilir. Böyle bir durum GYO Tebliği hükümleri çerçevesinde projelerin portföyden çıkarılmasına neden olabilir.

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir.

Harmony City, Miracle Garden, Gazania Life 1 – 2 projelerinde henüz yapı ruhsatı alınmamış ve henüz Şirket portföyüne dahil edilmemiş kısımlar için yapı ruhsatlarının geç alınması veya

57

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 299712/004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 299712/004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



hiç alınamaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir.

Toplamda 1110 adet konut yapılması planlanan Harmony City projesi kapsamında halihazırda yapı ruhsatı alınmış 3 blok içerisinde 187 konut yer almakta olup, mevcut durumda yapı ruhsatı alınan bölümler ile ilgili olarak ÇED Yönetmeliği md.15'te yer alan yükümlülük kapsamı dışında olduğuna ilişkin T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.11.2025 tarih ve E-31390780-220.03-14108268 sayılı yazı alınmıştır. Öte yandan; projenin ilerleyen aşamalarında kapasite artışı olması halinde ÇED Yönetmeliği md.15 hükmü kapsamında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınması amacıyla ilgili makamlara başvuru yapılabilecektir.

Toplamda 541 adet konut yapılması planlanan Gazania Life 2 projesi kapsamında halihazırda yapı ruhsatı alınmış 1 blok içerisinde 43 adet konut yer almakta olup mevcut durumda yapı ruhsatı alınan bölümler ile ilgili olarak ÇED Yönetmeliği md.15'te yer alan yükümlülük kapsamı dışında olduğuna ilişkin T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.11.2025 tarih ve E-31390780-220.03-14107729 sayılı yazı alınmıştır. Öte yandan; projenin ilerleyen aşamalarında kapasite artışı olması halinde ÇED Yönetmeliği md.15 hükmü kapsamında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınması amacıyla ilgili makamlara başvuru yapılabilecektir.

Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşası, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan varlıklardır. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

58

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Gayrimenkul değerlemesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani sübjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Hali hazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde

59

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 299713/004500003
Mersis No: 0997137004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket 05.08.2024 tarih ve 2024/22 sayılı yönetim kurulu kararı ile 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 32. maddesi kapsamında, 01.01.2025 tarihinden itibaren Şirket’in sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerinin kar payı olarak dağıtılmasının planlanmasına karar verilmiştir. Ancak, Şirket anılan oranda kar dağıtmaması durumunda söz konusu vergi istinasından faydalanamayacak ve bu durum Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek vergi sonrası karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilecektir.

Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir

Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul’un 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı yazısı ile bildirilen 08.08.2024 tarih ve 42/1234 sayılı kararının ardından 27.08.2024 tarihinde yapılan ve 29.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme’sini değiştirerek “Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ünvanı ile GYO’ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK’nın GYO’lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket’in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

- Şirket’in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler,
- Portföy sınırlamaları,
- Gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar,
- Finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar,
- Kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve
- SPK’ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır.
- Şirket’in bahsi geçen koşulları sağlayamaması veya bu koşulları kaybetmesi durumunda; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket’in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket’in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemeler ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına, GYO’ların uyması gereken kısıtlamalara uyması ve yasaklanmış faaliyetlerde bulunmamasına bağlıdır.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK’nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket’in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO’lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden

60

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir

Şirket'in geliştirdiği faaliyetlerin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin olup; Şirket'in esas gelir kaynağı, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satılmasına ve kiralanmasına bağlıdır. Bu bağlamda Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak birçok tedarikçi ile sözleşme imzalamaktadır ve üçüncü taraflardan da hizmet almaktadır. Uluslararası piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, projeler özelinde yurt dışından hammadde temininin gerekli olması halinde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurt içi finansal piyasalarda ve özellikle gayrimenkul sektöründe dalgalanmalara sebep olabilir.

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir.

Harmony City, Miracle Garden, Gazania Life 1 – 2 projelerinde yapı ruhsatlarının geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi,

61

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 099710004500001


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 274945
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir.

Harmony City Projesi için T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.11.2025 tarih ve E-31390780-220.03.14108268 sayılı belge ile ÇED Yönetmeliğinde belirtilen sınır değerinin altında olması nedeniyle kapsam dışında değerlendirilmiştir. Projenin ilerleyen aşamalarında kapasite artışı nedeniyle ve mevzuat hükümlerinin değişmesi halinde ilgili otoriteler tarafından talep edilmesi halinde "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının temini gerekebilecektir.

Gazania Life 2 Projesi için T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.11.2025 tarih ve E-31390780-220.03.14107729 sayılı belge ile ÇED Yönetmeliğinde belirtilen sınır değerinin altında olması nedeniyle kapsam dışında değerlendirilmiştir. Projenin ilerleyen aşamalarında kapasite artışı nedeniyle ve mevzuat hükümlerinin değişmesi halinde ilgili otoriteler tarafından talep edilmesi halinde "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının temini gerekebilecektir.

Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşası, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir

Gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu birçok şirketin faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarla, daha çekici lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapabilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabetle birlikte arz fazlalığı oluşabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Bununla birlikte, Türkiye'de konut sektöründeki talep, faiz oranları ile ters orantılıdır. Türkiye'deki konut alıcıları genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Konut kredisi faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta, faizler yükseldiğinde

62

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

ise konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden dolayı finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Şirket tüm çalışma planlarını proje müelliflerinden gelen avan projelere, ruhsat ve uygulama detaylı projelere göre oluşturmaktadır. Projelerin satış, ruhsat ve uygulama ekipleri ile paylaşımı bağlı projeler ile süperpozelerinin yapılmış olmasını gerektirdiğinden bu yönde hatalı veya eksik çizimlerin paylaşılması söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek gayrimenkul edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket'in geliştirdiği ya da geliştireceği projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket'in potansiyel müşterileri, Şirket'in projelerinin dahil olmadığı gayrimenkul edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu diğer projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni gayrimenkul stoklarının ortaya çıkması yahut gayrimenkul stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

63

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
SİRKÜLER NO: 2023/10455
Tarih: 12.12.2023
Mersis No: 0997137004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
SİRKÜLER NO: 2023/10455
Tarih: 12.12.2023
Mersis No: 0997137004500001

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.

Türkiye’deki konut alıcıları, genellikle satın alma bedelinin bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye’deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Ancak bu durum her zaman söz konusu olmamakta ve farklı unsurlardan da etkilenebilmektedir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket’in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket’in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket’in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır

Şirket’in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar ve özellikle bankalarca sağlanan gayrimenkul alımı için kredi imkanları Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar ile bilhassa kredi koşullarındaki ağırlaşmalar veya kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralmalar Şirket’in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. Türkiye’deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye’deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket’in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket’in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir. Gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket’in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket’in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa’da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir

Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen payların piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağının garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görecektir paylara yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu şekilde devam edeceğine ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. İhraç edilen

64

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 0997107004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 0997107004500003

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



payların piyasasının likiditesi de ihraç edilen payların sahiplerinin sayısına, bu payların piyasasını yapan menkul kıymetler aracılarının menfaatine ve diğer unsurlara bağlıdır.

İhraç edilen payların piyasasının sınırlı olması, ihraç edilen payların sahiplerinin bu menkul kıymetleri istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini zedeleyebilir ve ihraç edilen payların fiyatının değişkenliğini artırabilir.

Pay Fiyatı, Şirket'in mevcut ve gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. İhraç edilen payların işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel makro-ortam, rakiplerin faaliyetleri ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabilirler.

Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansı ile veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, ihraç edilen payların işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda Borsa İstanbul, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa İstanbul yönetim kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerinin diğer para birimleri cinsinden karşılığını etkileyebilir.

65

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKETİ
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
MERSİS NO: 099717004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir

İhraççı'nın faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççı'nın paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan atılması vb. ya da herhangi başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkânsız hale gelebilir.

Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir

İleride Şirket'in paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönündeki algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin düşmesine sebep olabilir. Mevcut ortağın pay satışı veya pay satışı yapılacağı algısı payların fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca Şirket'in paylarının önemli bir kısmının çoğunluk paya sahip olan ortaklar tarafından satılması halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Şirket'in hakim ortağı Zekeriya ZERAY 21.10.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket sermayesinde sahip olduğu halka arza konu olmayan payları, Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul")'de işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde, payların borsa fiyatından bağımsız olarak, hiçbir şekilde Borsa İstanbul'da satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını, Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, Borsa İstanbul veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsaya da kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini, Şirket'in halka arzına ilişkin izahnamenin onay tarihinden itibaren 1 (bir) yıl boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, sahip olduğu payları (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu

66

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
T.C. MİLLÎ VE HUKUK BAKANLIĞI
Sermaye Piyasası Genel Müdürlüğü
İstanbul
Tic. Sic. No: 270971
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, Türkiye’de kurulu şirketler, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket’in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtma düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket’in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabılır kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye’de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket’in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilmesine inanması halinde kâr dağıtmayabilir. Bunun sonucunda da Şirket’in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır

Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket paylarının Borsa İstanbul’da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul’a veya SPK’ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına dair taahhütte bulunmuştur.

Bu süreç sona erdiğinde, Esas Sözleşme’nin 8. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket’in sermayesini artırabilir. Bu nedenle, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket’in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

Şirket’in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Borsa İstanbul’da işlem görecektir Şirket’in halka açıklık oranı %25,05 olacaktır. Halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini olumsuz etkileyebilir, işlem hacminin düşük olmasına neden olabilir ve pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Halka Arz Edilen Paylar Borsa’da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri zaman istedikleri miktarda payı istedikleri fiyattan satamayabilir.

67

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 29971/004500003


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar Kanunu
NO: 29971/004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşip gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından vermesi gerekmektedir. Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın pay başına fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunun hazırlanmasında baz alınan varsayımlar gerçekleşmeyebilir. Beklentilerin gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine sebep olabilir.

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır.

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı; ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde, bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görece paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri,

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır.

Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

68

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



5.4. Diğer riskler

Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilir.

Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satışlar üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in gelirleri olumsuz etkilenebilir. Makroekonomik gelişmeler Şirket'in hedeflediği proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere veya maliyet artışlarına sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Covid-19 benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir

Covid-19 ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiş idi. Covid-19'un ileride karşılaşılabilecek olası mutasyonu ve Covid-19 benzeri yeni salgınlar küresel iktisadi faaliyetin yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamalara ve ekonomik daralmaya sebep olabilir ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan terör saldırıları toplumsal huzursuzluğa yol açabilecek benzeri olaylar Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilir, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket'in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

69

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
MERSİS No: 0997127004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Bu kapsamda piyasa riski Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilmekte olup bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER**6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:****6.1.1. İhraççının ticaret ünvanı ve işletme adı:**

İhraççı'nın ticaret ünvanı "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No:1 İzmit/Kocaeli
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	35613

70

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 35613
Ticaret Sicil No: 35613
Ticaret Sicil No: 35613

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, 12.09.2023 tarihinde Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle ve Zekeriya Zeray'ın nakdi sermaye taahhüdü ile "Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi" ünvanı ile Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 12.09.2023 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 12.09.2023 tarih ve 10912 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK'nın 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı ve Ticaret Bakanlığı'nın 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. Şirket Esas Sözleşme'sinin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No:1 İzmit/Kocaeli
İnternet Adresi	www.zeraygyo.com.tr
Telefon Numarası	444 91 41
Faks Numarası	-

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

Genel Açıklamalar

Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak başta GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri olmak üzere, TTK, TBK, TMK, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Çevre Kanunu, Tapu Kanunu, İskân Kanunu, KVKK ve bunların ikinci düzenlemeleri ile vergi mevzuatı düzenlemeleri da dahil olmak üzere gayrimenkul yatırım ortaklığına ilişkin Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir. Aşağıda ana hatlarıyla anlatılan düzenlemeler, Şirket'e uygun düştüğü ölçüde faaliyetleri ile ilgili olan mevzuat hükümlerinin tamamına uymakla yükümlüdür.

GYO Mevzuatı

Şirket bir GYO olarak başta GYO Tebliği olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına

71

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 299713/004500003
Mersis No: 099713/004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: T.C. CUMHURİYETİ İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabii olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, GYO Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve GYO Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

GYO'ların hem doğrudan doğruya GYO olarak kurulması hem de anonim ortaklık olarak kurulduktan sonra esas sözleşmelerini mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak değiştirerek GYO'ya dönüşmesi mümkündür.

GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla GYO'ya dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içerisinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekir.

GYO Tebliği kapsamında payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabiidir. Şirket'in halka arzdan önce belirtilen oranlarda pay devri yapmayı planlaması durumunda SPK'dan izin alması gerekir.

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar

Şirket bir GYO olarak yatırımlarını GYO Tebliği'nde belirtilen yatırım faaliyetlerine ilişkin yatırım sınırlamaları çerçevesinde yürütmek durumundadır. GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği 22. maddesi çerçevesinde yatırım faaliyetlerinde dikkate alınması gereken bazı esaslar şu şekildedir:

- Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.
- Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin

72

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 2704500001
Mersis No: 099710004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

- Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.
- Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.
- Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

73

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş No: 29971/0004500003
Mersis No: 29971/0004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı ise devir kısıtı olarak değerlendirilmez.
- Aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- Altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar. Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz.
- Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde "portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur" hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

74

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 099710004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 27411
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Sınırlamalar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesine %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Sınırlamalar

Şirket GYO Tebliği kapsamında belirli portföy kısıtlamalarına tabi olup portföylerinin bu kısıtlamalara uygun olarak oluşturulması gerekmektedir. Şirket'in tabi olduğu söz konusu portföy sınırlamalarından bazıları şu şekildedir:

Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkul projelerine,
- Gayrimenkule dayalı haklara ve
- Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

75

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
MERSİS No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



GYO'ların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanmıyorsa, ilgili GYO'nun talebi ve SPK'nın uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için ilgili GYO'ya aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde ilgili GYO faaliyetlerini sürdüremeyecektir.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği 23. maddesinde GYO'ların yapamayacakları işler yer almakta olup bu hükme göre GYO'lar;

- Mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, GYO Tebliği'nin 27 nci maddenin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Kredi veremezler.
- Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

76

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 29971/7004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 29971/7004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Çevre Mevzuatı

Türkiye’de çevreyle ilgili konular hakkındaki temel düzenlemeler Çevre Kanunu ve Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan ÇED Yönetmeliği ile Çevre İzin Yönetmeliği gibi bir dizi yönetmelikten oluşmaktadır. Çevre Kanunu, çevrenin korunmasına ilişkin şartların genel çerçevesini ve bu şartlara uyulmamasının sonuçlarını düzenlemektedir. ÇED Yönetmeliği ise, çevresel etki değerlendirme çalışmalarının türlerini ve içeriklerini (ÇED sürecinde uygulanan idari ve teknik ilke ve prosedürleri) düzenlemektedir. Çevre mevzuatı çerçevesinde Şirket’in tabi olduğu yükümlülüklerin ihlali, Şirket faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulabilmesi ve idari para cezası verilmesi sonucunu doğurabilecektir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2’deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Gerekli Değildir” kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı’nın bir projeye ilişkin “ÇED Gereklidir” kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği’nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.
- ÇED Yönetmeliği’ne tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

77

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 27490
Tic. Sicil No: 27490
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- CED Yönetmeliği md.15 çerçevesinde 300 konut ve üzerinde konut bulunduran konut projeleri ile 50 oda ve üzeri oda bulunduran otel projeleri çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler olarak nitelendirilmekte olup bu projeler için proje tanıtım dosyası hazırlanması zorunludur.
- Çevre İzin Yönetmeliği EK-1 ve EK-2’de söz konusu yönetmelik kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirmekle mükellef olan taraflar açıkça listelenmiş olmakla birlikte bu kapsamda yer alıp geçici faaliyet belgesi olmadan faaliyete başladığı tespit edilen işletmelere Çevre Kanunu’nun ilgili hükümlerine göre idari yaptırımlar uygulanır ve bu işletmeler geçici faaliyet belgesi düzenlenene kadar faaliyette bulunamaz.

İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

GYO Tebliği madde 22/1 (b)’de belirtildiği üzere GYO’ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilmektedir.

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaatla başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu’na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

İmar Kanunu kapsamında bütün yapıların imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk aşamada, inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine ise yapının yapı kullanma izninin temin edilmesi gerekir. Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izin şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir.

Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı

KVKK, kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülükleri düzenlemek üzere çıkarılmış ve 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir. KVKK, 95/46/EC sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi doğrultusunda hazırlanmıştır ve kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi

78

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 29971/004500003


Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24800/004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması hâlinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hâle getirilir. Veri sorumlularının, en geç kişisel verilerin elde edilmesi sırasında verisi işlenen gerçek kişileri aydınlatma yükümlülüğü ve varsa bu kişilerin açık rızalarını alma yükümlülüğü bulunmaktadır. Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talepleri, talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç otuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 06.07.2023 tarih ve 2023/1154 sayılı kararı uyarınca "yıllık çalışan sayısı 50'den az ve yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon Türk lirasından az olan gerçek veya tüzel kişi veri sorumlularından ana faaliyet konusu özel nitelikli kişisel veri işleme olmayanlar"ın kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Siciline ("VERBİS") kaydolmak zorundadır.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası bakımından kişileri güvence altına almakta, bu sigortalardan yararlanacak kişileri ve sağlanacak hakları, bu haklardan yararlanma şartları ile finansman ve karşılanma yöntemlerini belirlemekte ve sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir. Şirket, işveren sıfatını haiz olduğundan sosyal sigortalar ve genel sağlık sigortasına ilişkin mevzuatta işverenler için öngörülen yükümlülüklerle uymakla yükümlüdür.

İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin eki uyarınca az tehlikeli, tehlikeli ve çok tehlikeli olarak işyerleri kategorilere ayrılmıştır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 6. maddesi uyarınca işyerlerinde iş yeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı bulundurmayan işyerleri hakkında idari para cezası uygulanacak olup, işbu madde çerçevesinde iş güvenliği uzmanı ve iş yeri hekimi görevlendirme yükümlülüğü, İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 38. maddesi çerçevesinde 50'den az çalışanı olan ve az tehlikeli sınıfta yer alan işyerleri için 01.01.2025 tarihi itibarıyla zorunlu kılınmıştır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, iş yerinde faaliyete başlamadan önce işyerleri için bir iş yeri açma ve

79

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001

[Signature]



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Usulüne uygun olarak iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almadan iş yeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan *İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik* (“Yönetmelik”) uyarınca, işletmelerin faaliyete başlamadan önce işyeri açma ve çalışma ruhsatı almaları zorunludur. Usulüne uygun olarak ruhsat alınmadan faaliyete başlandığının tespiti hâlinde işyerleri ilgili idarelerce kapatılabilir ve idari yaptırımlar uygulanabilir.

Yönetmeliğe göre, faaliyetleri sırasında çevresel, fiziksel, kimyasal veya sosyal açıdan insan sağlığına ya da çevreye zarar verme potansiyeli bulunan işletmeler gayri sıhhi müessese olarak adlandırılmakta olup; bunlar birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayri sıhhi müesseseler şeklinde sınıflandırılmaktadır. Konut alanları içerisinde kurulamayacak veya belirli uzaklık şartlarına tabi olan işletmeler “birinci sınıf gayri sıhhi müessese” olarak değerlendirilirken, çevresel etkisi sınırlı olan işletmeler “ikinci” veya “üçüncü sınıf gayri sıhhi müessese” sayılmaktadır.

Yönetmelik hükümleri uyarınca, büro, yönetim merkezi, satış ofisi gibi idari nitelikteki gayri sıhhi müessese kapsamına girmeyen işletmeler, *sıhhi müessese* olarak nitelendirilmekte ve yalnızca genel işyeri açma ve çalışma ruhsatı hükümlerine tabi olmaktadır. Bu kapsamda, Şirket’in faaliyetleri üretim/sanayi niteliğinde olmayıp, ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı ve gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinden oluştuğundan, *gayri sıhhi müessese* tanımı kapsamına girmemekte, üretim veya çevresel risk unsuru taşıyan bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, Şirket’in mülkiyetinde veya yatırım portföyünde yer alan gayrimenkullerde ve bunlarla ilgili üçüncü kişilerce yürütülecek ticari faaliyetlerin, kendi niteliklerine göre ilgili mevzuat çerçevesinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınarak gerçekleştirilmesi gerekmekte olup, bu faaliyetlerde işyeri açma ve çalışma ruhsatı alma yükümlülüğü ilgili kiracı/işletmeciye aittir. Şirket, kira ve işletme sözleşmelerinde bu yükümlülüğün yerine getirilmesine yönelik hükümlere yer vermekte ve uyumu takip etmektedir.

Şirket, merkez ve şube adresleri için ilgili belediyelere/yetkili idarelere işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurularını yapmış olup, başvuru süreçleri değerlendirme aşamasındadır. Ruhsatlar sonuçlanıncaya kadar, söz konusu mekanlarda halka açık ticari faaliyet gerçekleştirilmemekte, yalnızca kurulum, hazırlık ve idari süreçlere ilişkin işlemler yürütülmektedir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, 12.09.2023 tarihinde Zeraf Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.’den kısmi bölünme suretiyle ve Zekeriya Zeraf’ın nakdi sermaye taahhüdüyle “Zeraf Gayrimenkul Anonim Şirketi” ünvanı ile Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü’ne 12.09.2023 tarihinde tescil edilerek 150.000.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Zeraf Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin aktifinde yer alan aşağıdaki taşınmazların Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 19. maddesi, Maliye Bakanlığı’nın (Seri No:1) Kurumlar Vergisi Genel Tebliği’nin 19.2.2. maddesi ile Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarını Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ hükümleri ve ilgili diğer yasal mevzuat

80

Zeraf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270400
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



uyarınca ortaklara pay devri modeliyle kısmı bölünme suretiyle kayıtlı değer üzerinden Şirket'e devredilmek suretiyle bölünmüştür.

1. Kocaeli İli Kartepe İlçesi Çiftlik Mahallesi 637 Ada 22 Parselde bulunan taşınmaz üzerinde inşa edilen Esil Kartepe projesi
2. Kocaeli İli Kartepe İlçesi Ş.Uzunbey Mahallesi 677 Ada 3 Parselde bulunan taşınmaz üzerinde inşa edilen Harmony City projesi arsası
3. Kocaeli İli İzmit İlçesi Ş.Çayırköy Mahallesi 215 Ada 10 Parselde bulunan taşınmaz üzerinde inşa edilen Dora Hill projesi
4. Kocaeli İli Başiskele İlçesi Yuvacık Mahallesi 1080 Ada 15 Parselde bulunan taşınmaz üzerinde inşa edilen Dilasa Orman projesi

Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin aktifinde yer alan aşağıdaki taşınmazlar 01.10.2023 tarihli Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi ile Şirket'e devredilmiştir.

1. Kocaeli İli Kartepe İlçesi Sarımeşe Mahallesi 322 Ada 10 Parselde bulunan taşınmaz üzerinde inşa edilen Mahal Kartepe projesi
2. Kocaeli İli İzmit İlçesi Karaabdülbaki Mahallesi 123 Ada 145 Parselde bulunan taşınmaz üzerinde inşa edilen Country Akmeşe projesi

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.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

81

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No: 299713/004500003
Mersis No: 099713/004500003

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket'in izahnamede yer verilen son finansal tablo tarihi olan 30.09.2025 tarihi itibarıyla devam etmekte olan yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
1.	Esil Kartepe	Kartepe/Kocaeli	99,95%	Ön Satışlar ile elde edilen gelirler, Şirket Özkaynakları ve ihtiyaç halinde kullanılmak üzere tanımlanan proje finansmanı ve garantörlük kaynakları ile finanse edilmektedir.
2.	Mahal Kartepe	Kartepe/Kocaeli	99,95%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, Şirket Özkaynakları ve ihtiyaç halinde kullanılmak üzere tanımlanan proje finansmanı ve garantörlük kaynakları ve anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır. Projede Şirket arsa sahiplerindendir. Şirket'in hisse payı= %34
3.	Dora Hill	İzmit/Kocaeli	85,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, Şirket Özkaynakları ve ihtiyaç halinde kullanılmak üzere tanımlanan proje finansmanı ve garantörlük kaynakları ve anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır.
4.	Dilasa Orman	Başiskele/Kocaeli	45,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, Şirket Özkaynakları ve ihtiyaç halinde kullanılmak üzere tanımlanan proje finansmanı ve garantörlük kaynakları ve anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır. Projede şirket arsa sahiplerindendir. Şirketin hisse payı=%25

82

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274200
Tic. Sicil No: 274200
Mersis No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
5.	Country Akmeşe	İzmit/Kocaeli	45,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön satışlar ile elde edilen gelirler ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır.
6.	Future Deluxe City	Etimesgut/Ankara	67,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön satışlar ile elde edilen gelirler ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır.
7.	Next Capital	Etimesgut/Ankara	10,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön satışlar ile elde edilen gelirler ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır.
8.	Harmony City	Kartepe/Kocaeli	10,00%	Şirket mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.
9.	Miracle Garden	Başiskele/Kocaeli	1,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.
10.	Zeray Residence	İzmit/Kocaeli	1,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.
11.	Gazania Life-1	İzmit/Kocaeli	6,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 270977
Tic. Sicil No: 270977
Mersis No: 0997127004500001

Zekeriya ZERAY



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594



No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
12.	Gazania Life-2	İzmit/Kocaeli	6,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.

(*) 30.09.2025 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

Söz konusu gayrimenkuller finansal tablolarda stoklar olarak sınıflanmıştır. Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalarından veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır. Şirket'in İzahname'de yer alan mali tablo dönemleri itibarıyla stokların detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Üretimi devam eden projeler	2.879.588.850	2.176.320.923	2.666.209.788
Dora Hill Projesi (1)	599.420.320	901.699.239	1.274.583.678
Future Deluxe Projesi (2)	--	715.063.126	782.353.431
Dilasa Orman Projesi (3)	389.026.028	559.558.558	602.171.070
Esil Kartepe Projesi (11)	1.209.375.393	--	--
Mahal Kartepe Projesi (12)	681.767.109	--	--
Gazania Life 1 Projesi (9)	--	--	7.101.609
Üretimi tamamlanan projeler	--	473.394.781	391.190.659
Esil Kartepe Projesi (11)	--	182.236.031	123.062.179
Mahal Kartepe Projesi (12)	--	291.158.750	268.128.480
Toplam	2.879.588.850	2.649.715.704	3.057.400.447

Uzun vadeli stoklar	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Üzerinde konut üretilecek arsalar	505.148.324	--	--
Üretimi devam eden projeler	55.472.929	766.009.538	809.388.001
Harmony City Projesi ve Arsası (4)	--	549.562.267	578.901.211
Country Akmeşe Projesi (5)	55.472.929	142.521.721	156.334.005
Next Capital Projesi (6)	--	31.208.565	34.299.235
Miracle Garden Projesi (7)	--	17.474.819	19.210.890
Gazania Life 2 Projesi (8)	--	15.217.826	16.725.910
Gazania Life 1 Projesi (9)	--	6.461.643	--
Residence Projesi (10)	--	3.562.697	3.916.750
Toplam Stoklar	3.440.210.103	3.415.725.242	3.866.788.448

(1) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dora Hill- gerçekleştirmek üzere, 10 Şubat 2023 tarihinde Kocaeli İli İzmit İlçesi Ş. Çayırköy Mahallesi'nde 30 Eylül 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 15.461.766TL olan 21.256.64

84

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

m² arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Proje arsasının 9.109.99 m² kısmı üzerinde ise 9 Eylül 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Dora Hill Projesinin arsası 30 Ekim 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Dora Hill Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Dora Hill Projesi için 26 Ağustos 2022 ve 2 Eylül 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Dora Hill Projesi arsası üzerinde 31 Mart 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Dora Hill Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 500.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 627.147.939TL, 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

(2) Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi -Future Deluxe City (FDC)- gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 5 Ağustos 2022 tarihinde tadil edilmiş olan 29 Aralık 2020 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. FDC projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. FDC Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. FDC Projesi için 7 Nisan 2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. FDC Projesi arsası üzerinde Zeray İnşaat adına 24 Mart 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

(3) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dilasa Orman- gerçekleştirmek üzere, 14 Eylül 2022 tarihinde Kocaeli İli Başiskele İlçesi Yuvacık Mahallesi'nde 30 Eylül 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 122.993.116TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Dilasa Orman Projesinin arsası 21 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Dilasa Orman gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Dilasa Orman Projesi için 17 Kasım 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Dilasa Orman Projesi üzerinde projelerin finansmanı kapsamında kullanılan kredilere istinaden 330.000.000TL tutarında 1. derece, 250.000.000TL tutarında 2. derece ve 650.000.000TL tutarında 3. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 413.917.639TL 1. Derece, 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

(4) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi - Harmony City- gerçekleştirmek üzere, 21 Ekim 2022 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Ş. Uzunbey Mahallesi'nde 30 Eylül 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 444.451.726TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilecek olan gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Harmony City Projesinin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Harmony City Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Ekim 2024 tarihi itibarıyla F Blok'a ve 4 Haziran 2025 tarihinde P ve R Bloklar'a ait yapı ruhsatları alınmış olup kalan 16 blok için yapı ruhsatların alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı ise kurulu değildir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Harmony City Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.300.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 1.003.436.703TL 1.derece, 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

(5) Kocaeli İli İzmit İlçesi Karaabdulbaki Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde, gayrimenkul projesi - Country Akmeşe - gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 1 Şubat 2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Country Akmeşe projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Country Akmeşe Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Country Akmeşe Projesi için 10 Ekim 2023, 20 Eylül 2023 ve 24 Kasım 2023 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Country Akmeşe Projesi arsası üzerinde 23 Ocak 2024 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

(6) Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi - Next Capital - gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 26 Şubat 2021 ve 7 Kasım 2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır.

85

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Next Capital Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Next Capital Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Next Capital Projesi için 28 Mart 2024 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir.

(7) Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Miracle Garden – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 26 Mayıs 2023 tarihinde tadil edilmiş olan 19 Eylül 2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Miracle Garden Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 9 Aralık 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Miracle Garden Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 14 Kasım 2024 tarihinde G Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 10 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

(8) Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Gazania Life 2 – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022 ve 6 Şubat 2022 ile 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Gazania Life 2 Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Gazania Life 2 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 20 Kasım 2024 tarihinde A4 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 10 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

(9) Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Gazania Life 1 – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022, 9 Aralık 2022 ve 21 Aralık 2022 ile 6 Şubat 2023, 12 Temmuz 2023 ve 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Gazania Life 1 Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Gazania Life 1 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Kasım 2024 tarihinde A3 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 2 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

(10) Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Zeray Residence – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022 ve 6 Şubat 2022 ile 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Zeray Residence Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Zeray Residence Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 22 Kasım 2024 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir.

(11) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi – Esil Kartepe – gerçekleştirmek üzere, 18 Mart 2021 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Çiftlik Mahallesi'nde 30 Eylül 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 192.952.839TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Esil Kartepe Projesinin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Esil Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Esil Kartepe Projesi için 31 Mart 2022, 24 Mart 2022 ve 7 Nisan 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Esil Kartepe arsası üzerinde 10 Haziran 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Esil Kartepe Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.070.205.000TL tutarında 1. derece ve 200.000.000TL tutarında 2. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 250.859.176TL 1. derece ve 250.859.176TL 2. derece; 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Esil Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşmelerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, stoklar içerisinde satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri yer almaktadır.

(12) Kocaeli İli Kartepe İlçesi Sarımeşe Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Mahal Kartepe – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 16 Aralık 2020, 25 Mart 2020 ve 5 Nisan 2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri

86

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274915
Ticaret Sicil No: 274915
Mersis No: 0997137004500003

[Signature]



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yapılmıştır. Mahal Kartepe projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Mahal Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Mahal Kartepe Projesi için 15 Kasım 2022 ve 8 Temmuz 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Mahal Kartepe Projesi arsası üzerinde 14 Aralık 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Mahal Kartepe Projesi üzerinde projelerin finansmanı kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.151.300.000TL tutarlarında 1. Derece bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 250.859.176TL 1. derece ve 321.099.745TL, 2. Derece; 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Mahal Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşmelerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, stoklar içerisinde satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri yer almaktadır.

Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta tutarı 3.236.225.877TL (31 Aralık 2024: 5.762.239.208TL; 31 Aralık 2023: 8.069.212.308TL)'dir.

Zeray GYO yönetiminin atadığı SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme firması olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Net Değerleme")'nin 30 Ocak 2024 tarihli değerlendirme raporlarında proje halindeki stoklar için 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri (30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş tutarları ile) ve değerlendirme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

Stoklar	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*	Gerçeğe Uygun Değeri TL **	İnşaat Tamamlanma Oranı
Esil Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	3.482.895.739	85%
Mahal Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.988.021.355	93%
Dora Hill	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	962.606.194	45%
Dilasa Orman	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	805.519.495	18%
Country Akmeşe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	327.538.611	12%
Konut üretilecek arsalar ⁽¹⁾	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	1.097.089.976	--
Toplam			8.663.671.370	

⁽¹⁾ Değerleme tarihi itibarıyla tüm yapı ruhsatları alınmadığı için Harmony City Projesi yapılması planlanan alan arsa olarak değerlendirilmiştir.

* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirmeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizini yapması gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirleri dayandırmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

87

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
MERSİS No: 0997137004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



***30 Ocak 2024 tarihli değerleme raporlarında proje halindeki stokların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarını ifade etmektedir.*

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme firması olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Net Değerleme") tarafından hazırlanan 8 Ocak 2025 tarihli değerleme raporlarında stoklar için 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri (30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş tutarları ile) ve değerleme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

Stoklar	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*	Gerçeğe Uygun Değeri TL**	İnşaat Tamamlanma Oranı
Esil Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.363.942.593	99,95%
Mahal Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.835.872.739	99,95%
Dora Hill	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.110.844.499	75,00%
Dilasa Orman	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	3.783.904.616	35,00%
Next Capital	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.773.980.764	3,00%
Harmony City ⁽¹⁾	Maliyet – Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	1.759.532.529	2,00%
Future Deluxe City (FDC)	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.700.842.771	52,00%
Country Akmeşe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	674.506.388	45,00%
Gazania Life -2	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	433.235.051	0,00%
Miracle Garden ⁽²⁾	Maliyet – Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	248.156.168	1,00%
Zeray Residence	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	178.698.280	1,00%
Gazania Life -1	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	148.338.048	0,00%
Toplam			17.011.854.446	

⁽¹⁾ Harmony City projesinin değer tespitinde pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Projenin bir bloğuna yapı ruhsatı alınmış olduğundan, projenin arsasının gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı ile 1.698.075.795TL olarak, üzerindeki yapının değeri ise maliyet yaklaşımı esas alınarak 61.456.734TL olarak belirlenmiştir.

⁽²⁾ Miracle Garden projesinin değer tespitinde pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Projenin bir bloğuna yapı ruhsatı alınmış olduğundan, projenin arsasının gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı ile 244.893.744TL olarak, üzerindeki yapının değeri ise maliyet yaklaşımı esas alınarak 3.262.424TL olarak belirlenmiştir.

* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizini yapması gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler

88

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

****8 Ocak 2025 tarihli değerlendirme raporlarında proje halindeki stokların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarını ifade etmektedir.**

Gazania Life 1 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Kasım 2024 tarihinde A3 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 2 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir.

Gazania Life 2 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 20 Kasım 2024 tarihinde A4 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 10 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir.

Zeray GYO yönetiminin atadığı SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme firması olan RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Ritim Değerleme") 17 Haziran 2025 tarihli 2025-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 sayılı değerlendirme raporlarında proje halindeki stoklar için 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla tespit ettiği gerçeğe uygun değerler ve değerlendirme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

Stoklar	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*	Gerçeğe Uygun Değeri**	Gerçeğe Uygun Değeri***	İnşaat Tamamlanma Oranı
Next Capital	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	3.068.354.000,00	3.804.255.797	10,00%
Dilasa Orman	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	3.338.183.000,00	3.496.753.621	45,00%
Future Deluxe City	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.469.679.000,00	2.814.492.391	67,00%
Esil Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	674.855.000,00	2.164.398.039	99,95%
Dora Hill	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.899.230.000,00	1.978.119.383	85,00%
Mahal Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	877.740.000,00	1.000.288.925	99,95%
Harmony City	Pazar – Gelir Yaklaşımı	2. Seviye	1.735.773.000,00	769.077.383	10,00%
Country Akmeşe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	579.908.000,00	660.874.006	45,00%
Gazania Life -2	Gelir Yaklaşımı	2. Seviye	118.485.000,00	166.342.165	6,00%
Miracle Garden	Gelir Yaklaşımı	2. Seviye	63.668.000,00	135.027.723	1,00%
Zeray Residence	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	145.963.000,00	72.557.244	1,00%
Gazania Life -1	Gelir Yaklaşımı	2. Seviye	57.465.000,00	65.488.189	6,00%
			15.029.303.000	17.127.674.866	

(1) Harmony City projesinin değer tespitinde pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Projenin bir bloğuna yapı ruhsatı alınmış olduğundan, projenin arsasının gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı ile 1.727.804.413TL olarak, üzerindeki yapının değeri ise gelir yaklaşımı esas alınarak 250.314.970TL olarak belirlenmiştir.

* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

89

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27441
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılabilir olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizini yapması gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

**17 Haziran 2025 tarihli değerlendirme raporlarında proje halindeki stoklar için 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla tespit ettiği gerçeğe uygun değerleri ifade etmektedir.

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

30.09.2025 tarihli finansal tablolarının 7 no'lu dipnotunda stokların toplam gerçeğe uygun değeri 17.127.674.866 TL olarak raporlanmış olup, söz konusu tutar RM Ritim Değerleme tarafından 31.03.2025 tarihi itibarıyla takdir olunan gayrimenkul değerlerinin (15.029.303.000,00TL) 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücüne göre endekslenmesi suretiyle tespit edilmiştir. Enflasyon endeksi 31.03.2025'ten 30.09.2025'e kadar yaklaşık %13,96 artış göstermiştir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
1.	Esil Kartepe	Kartepe/Kocaeli	99,95%	Ön Satışlar ile elde edilen gelirler, Şirket Özkaynakları ve ihtiyaç halinde kullanılmak üzere tanımlanan proje finansmanı ve garantörlük kaynakları ile finanse edilmektedir.

90

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
2.	Mahal Kartepe	Kartepe/Kocaeli	99,95%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, Şirket Özkaynakları ve ihtiyaç halinde kullanılmak üzere tanımlanan proje finansmanı ve garantörlük kaynakları ve anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır. Projede Şirket arsa sahiplerindendir. Şirket'in hisse payı= %34
3.	Dora Hill	İzmit/Kocaeli	85,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, Şirket Özkaynakları ve ihtiyaç halinde kullanılmak üzere tanımlanan proje finansmanı ve garantörlük kaynakları ve anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır.
4.	Dilasa Orman	Başiskele/Kocaeli	45,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, Şirket Özkaynakları ve ihtiyaç halinde kullanılmak üzere tanımlanan proje finansmanı ve garantörlük kaynakları ve anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır. Projede şirket arsa sahiplerindendir. Şirketin hisse payı=%25
5.	Country Akmeşe	İzmit/Kocaeli	45,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön satışlar ile elde edilen gelirler ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır.
6.	Future Deluxe City	Etimesgut/Ankara	67,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön satışlar ile elde edilen gelirler ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır.

91

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
7.	Next Capital	Etimesgut/Ankara	10,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup yüklenici firma olarak Zeray İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, ön satışlar ile elde edilen gelirler ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır.
8.	Harmony City	Kartepe/Kocaeli	10,00%	Şirket mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.
9.	Miracle Garden	Başiskele/Kocaeli	1,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.
10.	Zeray Residence	İzmit/Kocaeli	1,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.
11.	Gazania Life-1	İzmit/Kocaeli	6,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.
12.	Gazania Life-2	İzmit/Kocaeli	6,00%	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.

(*) 30.09.2025 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Zeray GYO'nun sahipliğindeki Gazania Life-1, Gazania Life-2, Miracle Garden, Harmony City Projelerinin yapı ruhsatları kısmi olarak alınmış olup inşai faaliyetleri devam etmektedir. Bu projelerin tüm ruhsatlarının alınması ile portföy değerleri değerlendirme raporlarında da belirtildiği üzere artacak olup tablo üzerinden gösterimi aşağıda yer almaktadır:

Üretimi Planlanan Projelere İlişkin Bilgiler:

92

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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 Ekspert Değeri (TL)	Proje Geliştirilmesi Durumundaki Ekspert Değeri (TL)
Harmony City	Kartepe	Konut + Ticari	62.783,85	Kendi Arsası	100%	166.962	148.296	1.735.773.000,00	4.084.953.000,00
Miracle Garden	Başiskele	Konut	17.510,48	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	51.081	34.063	63.668.000,00	455.149.000,00
Gazania Life - 1	İzmit	Konut	7.653,59	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	24.692	21.763	57.465.000,00	322.040.000,00
Gazania Life - 2	İzmit	Konut	30.819,92	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	71.612	67.625	118.485.000,00	1.372.804.000,00
TOPLAM			118.767,84			314.346,61	271.746,33	1.975.391.000,00	6.234.946.000,00

Yukarıdaki tabloda verilen emsal değerler projelerin tüm yapı ruhsatları alındığında değişebilecektir.

Harmony City Projesi



Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi'nde 62.783,85 m² yüz ölçümlü 677 ada 3 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan arsada geliştirilen 19 blok 1.110 bağımsız bölümden oluşan projede değerlendirme tarihi itibarıyla sadece F bloka ait onaylı yapı ruhsatı bulunmakta ve F blok inşası devam etmektedir. Ruhsatı alınan F blokta Zeray GYO stoğunda 63 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 04.06.2025 tarihinde P ve R Bloklar için de yapı ruhsatları alınmış olup diğer bloklara ait yapı ruhsatları henüz onaylanmamıştır. Söz konusu projede tek arsa sahibi Zeray GYO'dur.

93

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature of Zekeriya ZERAY)

(Signature of Zekeriya ZERAY)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

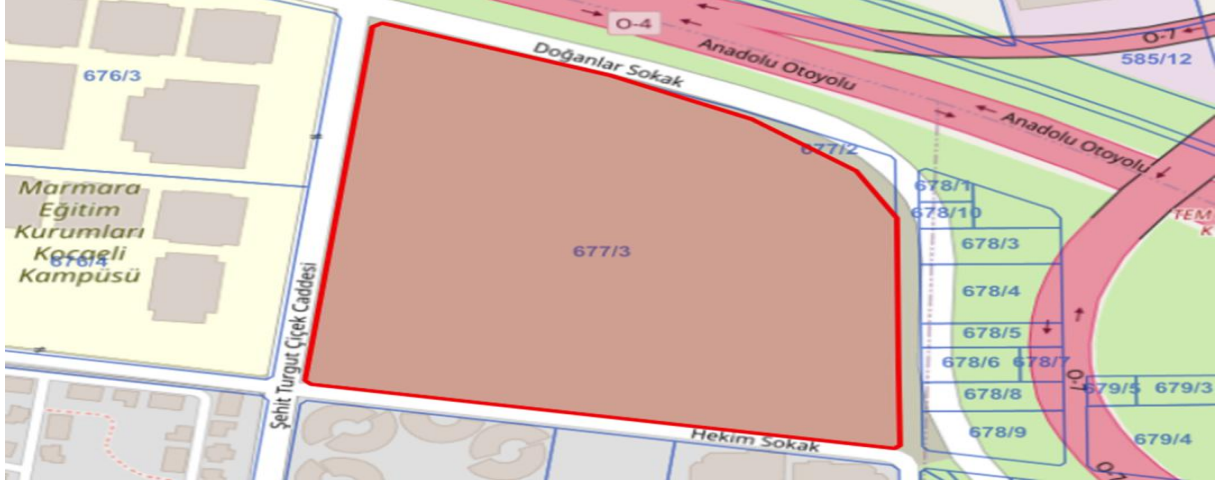
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSLAR
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

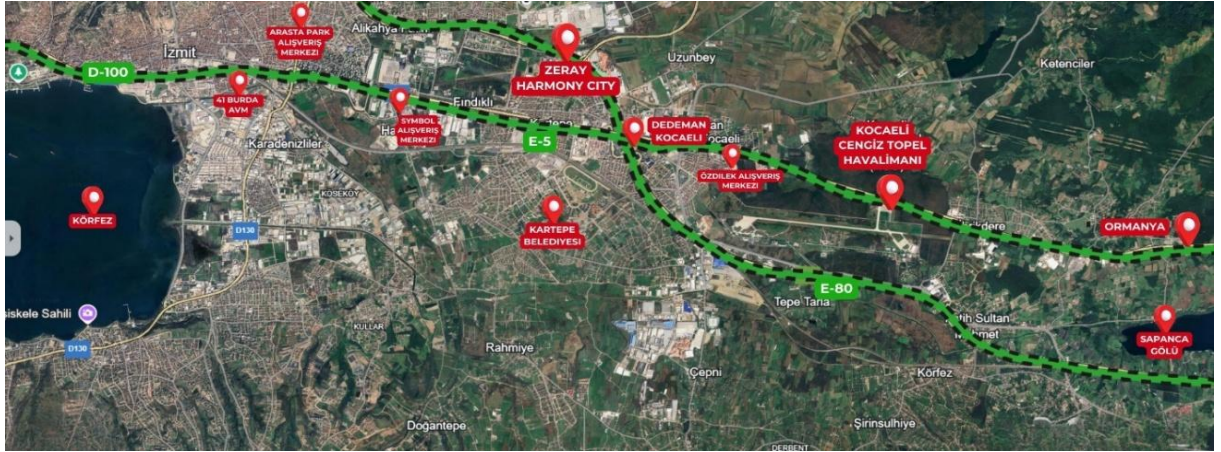


Proje'nin yer aldığı 677 ada 3 nolu parsel ait kuş bakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Proje imar planı taban oturum alanına göre yatay mimari olarak planlanmış arsada bodrum, zemin, 3 normal kat, çatı kat olmak üzere 6 katlı proje geliştirilebilmektedir.

Parsel üzerinde inşa edilecek proje 19 bloktan oluşmaktadır. Projede 37 adet dükkan, 1073 adet konut olmak üzere 1110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konutlar 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. 1+1 konutlar net kullanım alanı 42 m² - 45 m², 2+1 konutlar net kullanım alanı 67 m² - 98 m², 2,5+1 konutlar net kullanım alanı 107 m², 3+1 konutlar net kullanım alanı 78 m² - 141 m², 4+1 konutlar net kullanım alanı 130 m² - 158 m² şeklindedir. Proje açık ve kapalı otopark alanları, açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, hamam, sauna, fitness salonu, çocuk oyun alanlarına sahiptir.



Proje İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü'nün ortasında yer alan Kartepe bölgesinde ana arterlere yakın lokasyonda konumlandırılmış olup, çevresinde alışveriş merkezleri, oteller ve konaklama tesisleri, hastaneler, okullar, tabiat alanları, havalimanı bulunmaktadır. Projenin Kuzey Marmara Otoyoluna mesafesi ~4 dakika, Cengiz Topel Havaalanına mesafesi ~11 dakikadır.

94

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

[Signature]
ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/1004500003

[Signature]



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yakın çevresinde genellikle 1-2 katlı villa tipli konut siteleri ve 3-4 katlı apartman tarzı yapılaşmanın mevcut olduğu konut nitelikli gelişen bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça kolay olup bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi imkânı bulunmaktadır.

Miracle Garden Projesi



Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi'nde 17.510,48 m² yüz ölçümlü 794 ada 6 parseldeki arsada geliştirilen 11 Blok 256 bağımsız bölümden oluşan Miracle Garden Projesi'nde sadece G bloka ait onaylı yapı ruhsatı bulunmakta ve G blok inşası devam etmektedir. Ruhsatı alınan G blokta Zeray GYO stoğunda 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje için arsa sahipleri ile arsa payı karşılığı

inşaat sözleşmesi imzalanmış olup Zeray GYO pay oranı %68'dir.

Proje'nin yer aldığı 794 ada 6 nolu parsele ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Proje imar planı taban oturum alanına göre yatay mimari olarak planlanmış arsada bodrum, zemin, 3 normal kat, çatı kat olmak üzere 6 katlı proje geliştirilebilmektedir.

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje 11 bloktan oluşmaktadır. Projede tamamı konut olmak üzere 256 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. 1+1 konutlar net kullanım alanı 37 m² - 57 m², 2+1 konutlar net kullanım alanı 55 m² - 95 m², 3+1 konutlar net kullanım alanı 80 m² - 110 m², 4+1 konutlar net kullanım alanı 105 m² - 140 m² şeklindedir. Proje kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, hamam, sauna, fitness salonu, çocuk oyun alanlarına sahiptir.

95

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/11
T.C. MİLLÎ VE MÂLÎ BAKANLIĞI
MÜHÜR NO: 2099717004500003

İmza



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

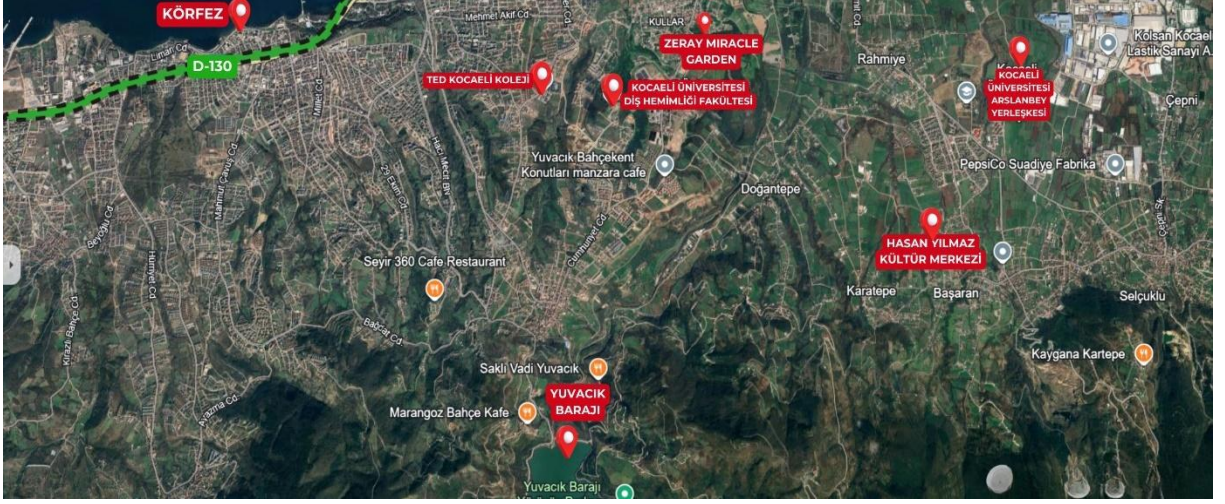
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





Proje deniz kenarına yakın mesafede konumlandırılmış olup, çevresinde okul, üniversite, konaklama tesisleri ve tabiat alanları bulunmaktadır. Konut nitelikli gelişen bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça kolaydır. Yakın çevresinde genellikle 1-2 katlı villa tipli konut siteleri ve 3-4 katlı apartman tarzı yapılaşma mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi imkânı bulunmaktadır.

Gazania Life - 1 Projesi



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 10.552,62 m² yüz ölçümlü 146 ada 6 parseldeki arsada geliştirilen 3 Blok 196 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life-1 Projesi'nde sadece A3 bloka ait onaylı yapı ruhsatı bulunmakta ve A3 bloğun inşası devam etmektedir. Ruhsatı alınan A3 blokta Zeray GYO stoğunda 44 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Arsa

sahipleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup Zeray GYO pay oranı %68'dir.

96

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/14
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
MERSİS NO: 0997137004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 2023/14
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İmar planına göre geliştirilecek proje bodrum, zemin, 5 normal kat, çatı kat olmak üzere 8 kattan oluşabilecektir.



97



Doğrulama kodu: 37
<https://spk>

9-43b1-832a-18b78e501765
human-dogrulama



Gazania Life - 2 Projesi



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 30.819,92 m² yüz ölçümlü 151 ada 12 parseldeki arsada geliştirilen 11 Blok 541 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life-2 Projesi'nde sadece A4 bloka ait onaylı yapı ruhsatı bulunmakta ve A4 bloğun inşası devam etmektedir. Ruhsatı alınan A4 blokta Zeray GYO stoğunda 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Arsa sahipleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup

Zeray GYO pay oranı %68'dir.

Proje'nin yer aldığı 151 ada 12 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Geliştirilecek proje 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 olarak tasarlanmıştır. Bağımsız bölümler; 1+1 toplam 174 adet, 2+1 toplam 170 adet, 2,5+1 toplam 8 adet, 3+1 toplam 147 adet, 4+1 toplam 6 adet, 5+1 toplam 8 adet olacak şekilde ayrılmıştır. Zeray GYO'nun payı %68 olarak belirlenmiş ve taslak proje üzerinden bağımsız bölüm bazında paylaşım yapılmıştır. İmar planına göre geliştirilecek proje bodrum, zemin, 5 normal kat, çatı kat olmak üzere 8 kattan oluşabilecektir.

98

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 299712/0004500003
Mersis No: 099712/0004500003

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Ayrıca 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK’ya eklenen 32/C maddesi ile kanunun 32. Ve 32/A maddeleri hükümleri yer alarak hesaplana kurumlar vergisinin, indirim ve istisnalar düşülmeden önceli kurum kazancının %10’undan az olamayacağı ve yurt içi asgari vergisi hesaplanırken kurum kazancından düşülecek istisna ve indirimler düzenlenmiştir. İlgili düzenleme uyarınca, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançlar istisna tutulmuştur.

Damga Vergisi Kanunu’nun 9’uncu maddesi uyarınca, GYO’ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Şirket’in Amacı ve Faaliyet Konusu” başlıklı 5. Maddesi uyarınca; Zeray GYO, 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.

Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

100

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 099710004500003

[Signature]



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Net Satışlar ve Satışların Maliyeti

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2024	30.09.2025	2025-09/2024-09 Değişim (%)
Yurtiçi – gayrimenkul satış gelirleri	--	2.433.120.321	100,00%	1.549.742.795	255.926.958	-83,49%
Esil Kartepe	--	1.609.259.936	100,00%	1.022.373.308	167.429.373	-83,62%
Mahal Kartepe	--	823.860.385	100,00%	527.369.487	88.497.585	-83,22%

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2024	30.09.2025	2025-09/2024-09 Değişim (%)
Yurtiçi – gayrimenkul satış gelirleri	--	2.433.120.321	a.d	1.549.742.795	255.926.958	-83,49%
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	--	-2.371.579.071	a.d	-1.510.203.613	-125.150.104	-91,71%
BRÜT KAR	--	61.541.250	a.d	39.539.182	130.776.854	230,75%

Ertelenmiş Vergi Gideri

31.12.2023 tarihinde sona eren dönem içerisinde 48.287.157TL tutarında, 31.12.2024 tarihinde sona eren dönem içerisinde 33.000.446TL tutarında ertelenmiş vergi gideri hesaplanarak gelir tablosuna yansıtılmıştır. 01.01 – 30.09.2024 hesap döneminde 54.577.410TL tutarında ertelenmiş vergi geliri ve 01.01 – 30.09.2025 hesap döneminde ise 61.345.140TL tutarında ertelenmiş vergi gideri hesaplanarak gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Zeray GYO’nun tüm gayrimenkul portföyü 12 adet gayrimenkul projesinden oluşmakta olup, hepsi “stoklar” altında finansal tablo tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerinden takip edilmektedir.

Gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır. Portföy değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun 17.06.2025 tarihli ve GYOMK-202500001-REV001, 202500002-REV001, 202500003-REV001, 202500004-REV001, 202500005-REV001, 202500006-REV001, 202500007-REV001, 202500008-REV001, 202500009-REV001, 202500010-REV001, 202500011-REV001 ve 202500012-REV001 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları’nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

101

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Proje Adı	Mevkii	Cinsi	Proje Bağımlı Bölüm (Toplam adet)	Zeray GYO'ya Ait Bağımlı Bölüm (Toplam adet)	Arsanın Toplam Alanı (m²)	Proje Toplam İnşaat Alanı (m²)	Zeray GYO'ya Ait Satılabilir Alan (Toplam m²)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)*	Gerçeğe Uygun Değeri (TL) **	İnşaat Tamamlanma Oranı
Esil Kartepe	Kartepe	Konut	501	56	37.056,49	99.483,30	11.074	674.855.000,00	769.077.383,00	99,95%
Mahal Kartepe	Kartepe	Konut	309	61	29.223,57	69.317,82	12.233	877.740.000,00	1.000.288.925,00	99,95%
Dora Hill	İzmit	Konut	450	314	30.366,63	92.406,00	45.303	1.899.230.000,00	2.164.398.039,00	85,00%
Dilasa Orman	Başiskele	Konut	561	408	54.804,47	121.003,00	66.158	3.338.183.000,00	3.804.255.797,00	45,00%
Country Akmeşe	İzmit	Konut	35	25	25.986,29	17.459,00	8.115	579.908.000,00	660.874.006,00	45,00%
Future Deluxe City	Etimesgut	Konut + Ticari	338	197	20.001,00	105.687,50	46.578	2.469.679.000,00	2.814.492.391,00	67,00%
Next Capital	Etimesgut	Konut + Ticari	582	332	34.769,00	184.518,36	80.193	3.068.354.000,00	3.496.753.621,00	10,00%
Harmony City	Kartepe	Konut	1110	63	62.783,85	166.961,61	6.125	1.735.773.000,00	1.978.119.383,00	10,00%
Miracle Garden	Başiskele	Konut	256	20	17.510,48	51.081,00	3.800	63.668.000,00	72.557.244,00	1,00%
Residence	İzmit	Konut	118	76	4.903,20	17.219,00	8.658	145.963.000,00	166.342.165,00	1,00%
Gazania Life 1	İzmit	Konut	196	44	7.653,59	24.692,00	4.696	57.465.000,00	65.488.189,00	6,00%
Gazania Life 2	İzmit	Konut	541	28	30.819,92	71.612,00	3.942	118.485.000,00	135.027.723,00	6,00%
TOPLAM			4.879,00	1.624,00	355.878,49	1.021.440,59	296.875,00	15.029.303.000,00	17.127.674.866,00	

*17 Haziran 2025 tarihli değerlendirme raporlarında proje halindeki stoklar için 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla tespit ettiği gerçeğe uygun değerleri ifade etmektedir.

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

30.09.2025 tarihli finansal tablolarının 7 no'lu dipnotunda stokların toplam gerçeğe uygun değeri 17.127.674.866 TL olarak raporlanmış olup, söz konusu tutar RM Ritim Değerleme tarafından 31.03.2025 tarihi itibarıyla takdir olunan gayrimenkul değerlerinin (15.029.303.000,00TL) 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücüne göre endekslenmesi suretiyle tespit edilmiştir. Enflasyon endeksi 31.03.2025'ten 30.09.2025'e kadar yaklaşık %13,96 artış göstermiştir.

102

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 299712/004500003
Mersis No: 099712/004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 148/UMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Esil Kartepe Projesi



Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi'nde 37.056,49 m² yüz ölçümlü 637 ada 22 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Esil Kartepe Projesi'nin temeli 2022 yılının ikinci çeyreğinde atılmıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla, projenin kat irtifakı tesis edilmiş olup, tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Projenin toplam inşaat alanı 99.483,30 m²'dir. Proje ile ilgili inşaat çalışmaları tamamlanmış, proje ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alım aşamasına geçilmiştir. Zeray

GYO stoğunda 57 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje'nin yer aldığı 637 ada 22 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Esil Kartepe projesi 99.483,30 m² inşaat alanına ve 75.660,00 m² konut alanına sahip 16 bloktan oluşmakta olup, projede 501 konut bulunmaktadır. açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Yatay mimarı olarak tasarlanan projede A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P bloklar; bodrum, zemin, 3 normal kat, çatı kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır.

Projenin rekreasyon alanlarında; göletler, açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, hamam, sauna, , dinlenme alanları, açık/kapalı çocuk oyun alanları, basketbol sahası, voleybol sahası, amfi tiyatro, snack bar ve kapalı otopark bulunmaktadır.

103

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274100
Tic. Sicil No: 274100
Mersis No: 0997117004500003

Zekeriya ZERAY



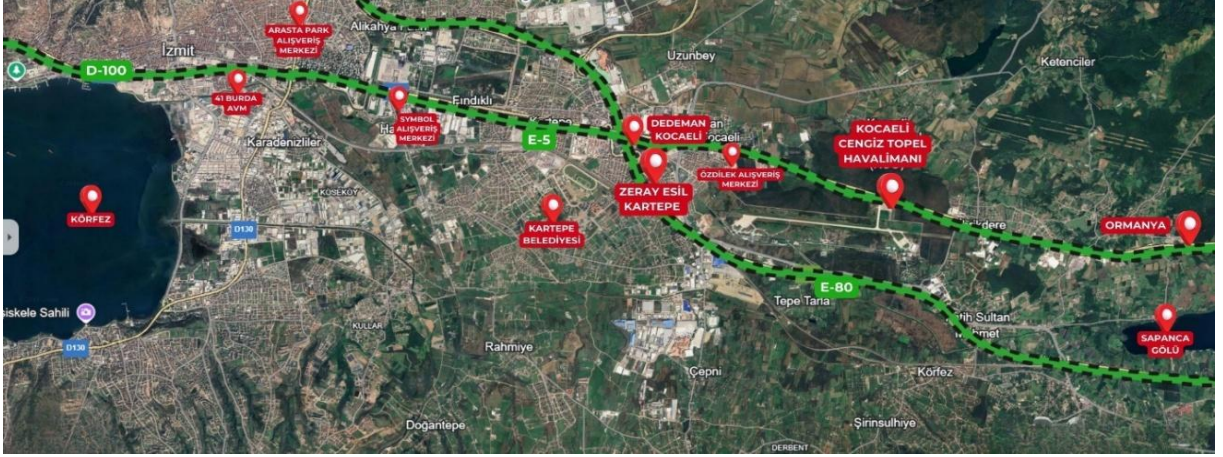
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 274100
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





Proje İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü'nün ortasında yer alan Kartepe bölgesinde ana arterlere yakın lokasyonda konumlandırılmış olup, çevresinde alışveriş merkezleri, oteller ve konaklama tesisleri, hastaneler, okullar, tabiat alanları, havalimanı bulunmaktadır. Ulaşımı toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça kolay olan bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup, herhangi bir altyapı problemi de bulunmamaktadır. Konut nitelikli gelişme gösteren bölgede bulunan Taşınmazın Kuzey Marmara Otoyoluna mesafesi ~5 dakika, Cengiz Topel Havaalanına mesafesi ~5 dakikadır.

Mahal Kartepe Projesi



Zeray GYO stoğunda 61 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 68.075,82 m²'dir. Proje ile ilgili inşaa çalışmaları tamamlanmış, proje ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alım aşamasına geçilmiştir.

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi'nde 29.223,57 m² yüz ölçümlü 322 ada 10 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Mahal Kartepe Projesi'nin temeli 2022 yılının son çeyreğinde atılmıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla, projenin kat irtifakı tesis edilmiş olup, tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Kat irtifakına göre 15 adet blokta 309 adet konut nitelikli bağımsız bölüme sahiptir.

104

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2022/11
TARİH: 15.05.2022
SİRKÜLER NO: 2022/11
TARİH: 15.05.2022
SİRKÜLER NO: 2022/11
TARİH: 15.05.2022

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

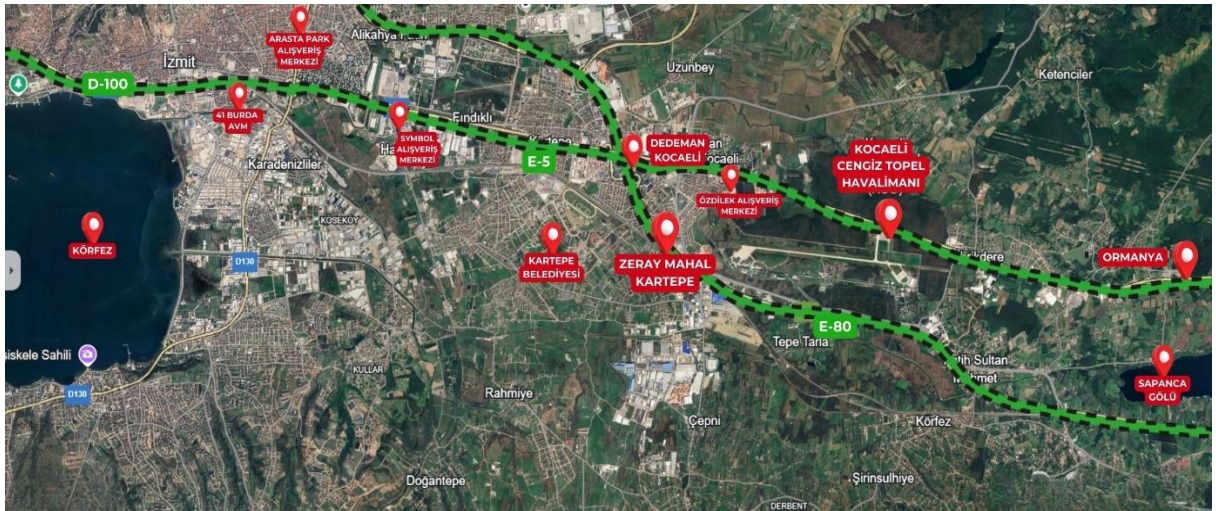
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 2022/11
TARİH: 15.05.2022
SİRKÜLER NO: 2022/11
TARİH: 15.05.2022

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Projenin rekreasyon alanlarında; göletler, açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları, açık/kapalı çocuk oyun alanları ve kapalı otopark bulunmaktadır.



Doğrulama kodu: 37
https://sp



Proje İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü'nün ortasında yer alan Kartepe bölgesinde ana arterlere yakın lokasyonda konumlandırılmıştır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça kolay olup bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam ve herhangi bir altyapı problemi de bulunmamaktadır. Çevresinde alışveriş merkezleri, oteller ve konaklama tesisleri, hastaneler, okullar, tabiat alanları, havalimanı bulunmaktadır. Taşınmazın Kuzey Marmara Otoyoluna mesafesi ~7 dakika, Cengiz Topel Havaalanına mesafesi ~5 dakikadır.

Dora Hill Projesi



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş. Çayırköy Mahallesi'nde 30.366,63 m² yüz ölçümlü 215 ada 10 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Dora Hill Projesi'nin temeli 2022 yılının üçüncü çeyreğinde atılmıştır. 2026 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %67 seviyesindedir. Proje 6 blokta konut amacıyla kullanılan toplam 450 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Zeray GYO stoğunda 314 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Proje'nin yer aldığı 215 ada 10 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Proje 92.406 m² inşaat alanına sahip olup bağımsız bölümlerin m² toplamı 64.697,60'dır. Dora Hill Projesi kapsamında kat irtifakı tesis edilmiş olup kat irtifakına göre toplamda 6 blok ve A blok 86 bağımsız bölüm, B blok 76 bağımsız bölüm, C blok 86 bağımsız bölüm, D blok 50 bağımsız bölüm, E blok 76 bağımsız bölüm, F blok 76 bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 450 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

106

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274997
Mersis No: 0997107004500003

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Projedeki konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. Bağımsız bölümler; 1+1 toplam 74 adet, 2+1 toplam 114 adet, 3+1 toplam 202 adet, 4+1 toplam 72 adet, 4,5+1 toplam 8 adet olacak şekilde ayrılmıştır. 50 adet 4+1 bağımsız bölüm özel blok konseptindeki D blokta yer almaktadır.

Dikey mimarı olarak tasarlanan projede A, B, C, D, E, F bloklar; bodrum, zemin, 7 normal kat, çatı kat olmak üzere 10 kattan oluşmaktadır.

Projenin rekreasyon alanlarında; Gölet, açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları, açık/kapalı çocuk oyun alanları, basketbol sahası, tenis kortu, amfi tiyatro, cafe & lounge ve kapalı otopark bulunmaktadır.



Proje İzmit'in kuzeyinde ana arterlere yakın lokasyonda konumlandırılmış olup, çevresinde alışveriş merkezleri, oteller, hastaneler, okullar, tabiat alanları bulunmaktadır. Kuzey Marmara Otoyoluna mesafesi ~10 dakika, Cengiz Topel Havaalanına mesafesi ~15 dakikadır. Ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça kolay olan bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi imkanı bulunmaktadır.

Şirket portföyünde yer alan Dora Hill Projesi'nin tapu kayıtlarında "3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır." beyanı bulunmakta olup ruhsatlı projelere uygun şekilde yürütülen inşai süreç esnasında ruhsat proje detaylarında yer alan eğimli çatının projeye uygun olarak yapılmaması ve yerinde parapet duvarın bulunması nedeniyle projenin tapu kayıtlarına anılan beyan işlenmiştir. Bu kapsamda, imar mevzuatına uygun tadilat gereksinimi duyulmuş ve ilgili belediye ile proje revizyonu ve tadilat ruhsatı için süreç başlatılmıştır. Güncel durumda İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2025 tarihli yazısında, anılan parsel ile ilişkin aykırı imalatın projede giderilmesine dair mimari projelerin onaylandığı belirtilerek, tadilat ruhsatı yazımına ilişkin sürecin devam ettiği bildirilmiş olup ilgili alan yerinde projeye uygun hale getirilmiştir. Şirket tarafından SPK'ya iletilen 21.10.2025 tarihli yazı ile Dora Hill Projesi'nin tapu kayıtlarında yer alan "3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır." beyanının tapu kayıtlarından

107

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 27411
Tic. Sicil No: 27411
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



kaldırılmasını teminen Şirket'e 31.03.2026 tarihine kadar süre verilmesi talep edilmiş olup SPK Karar Organı'nın 04.12.2025 tarihli toplantısında;

- Dora Hill Projesi'nin tapu kayıtlarında yer alan "3194 sayılı Kanunun 32. maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır." beyanının tapu kayıtlarından kaldırılmasını teminen Şirket'e 31.03.2026 tarihine kadar süre verilmesine,

- Bu kapsamda ilgili belediyeye yapılan başvurunun sonuçları hakkında her aşamada SPK'ya bilgi verilmesi ve KAP'ta açıklama yapılması gerektiği ile ilgili makamlarca yapılması öngörülecek işlemlerin tamamlanmasını müteakip taşınmaz için yeniden düzenlenecek değerlendirme raporunun SPK'ya gönderilmesi ve KAP'ta ilan edilmesi gerektiği hususlarının Şirket'e bildirilmesine,

- Anılan beyanın 31.03.2026 tarihine kadar kaldırılmaması halinde, en geç takip eden 6 ay içinde, Dora Hill Projesi'nin SPK tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanacak 31.03.2026 tarihli değerlendirme raporu ile tespit edilecek değerinden az olmamak kaydıyla Şirket portföyünden çıkarılması gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine

karar verilmiştir.

ÖTE YANDAN; TADİLAT RUHSAT YAZIM SÜRECİNİN DEVAM ETTİĞİ HUSUSU DİKKATE ALINARAK, İHTİYATLILIK GEREĞİ, FİYAT TESPİT RAPORU'NDA YER ALAN NET AKTİF DEĞER HESAPLAMASINDA, DEĞERİ "0 TL" OLARAK DİKKATE ALINMAK SURETİYLE DORA HİLL PROJESİ'NE ŞİRKETİN GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İÇERİSİNDE YER VERİLMEMİŞTİR.

Dilasa Orman Projesi



Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi'nde 54.804,47 m² yüz ölçümlü 1080 ada 15 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman Projesi'nin temeli 2023 yılının üçüncü çeyreğinde atılmıştır. 2026 yılının dördüncü çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %45 seviyesindedir. Proje 17 adet blok ve

tamamı konut olmak üzere toplamda 561 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Zera YGYO hissesine düşen ve stoğunda bulunan bağımsız bölüm sayısı 408'dir.

108

Zera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2025/104594
TARİH: 04.12.2025
MERSİS NO: 099710004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 2025/104594
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



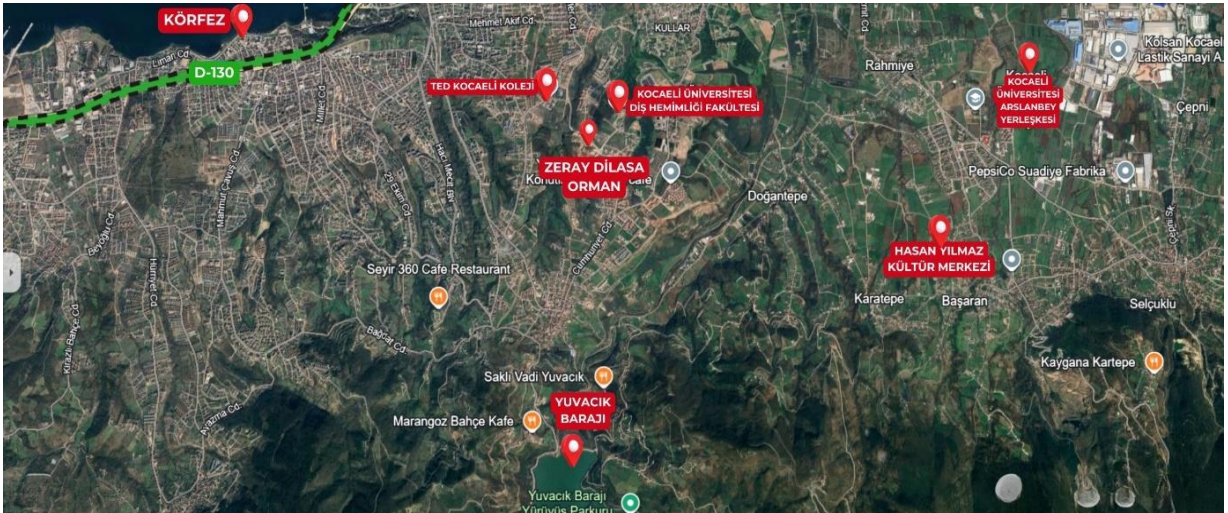
Proje'nin yer aldığı 1080 ada 15 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Parsel üzerinde inşa edilen projenin toplam inşaat alanı 121.003,00 m²'dir. Konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. Bağımız bölümler; 1+1 toplam 51 adet, 2+1 toplam 187 adet, 3+1 toplam 289 adet, 4+1 toplam 34 adet olacak şekilde ayrılmıştır.

Yatay mimarı olarak tasarlanan projede A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R bloklar; bodrum, zemin, 2 normal kat, çatı kat olmak üzere 5 kattan oluşmaktadır.

Projenin rekreasyon alanlarında; gölet, 2 adet açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları, açık/kapalı çocuk oyun alanları, basketbol sahası, tenis kortu, amfi tiyatro, cafe & lounge, kapalı otopark bulunmaktadır.



Proje deniz kenarına yakın mesafede konumlandırılmış olup çevresinde okul, üniversite, konaklama tesisleri ve tabiat alanları bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve

109

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 299711/0045000031

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24000000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



özel araçlar ile oldukça kolay olup bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Yakın çevresinde genellikle 1-2 katlı villa tipli konut siteleri ve 3-4 katlı apartman tarzı yapılaşma mevcuttur.

Country Akmeşe Projesi



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdülbaki Mahallesi'nde 25.986,29 m² yüz ölçümlü 123 ada 145 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Country Akmeşe Projesi'nin temeli 2023 yılının son çeyreğinde atılmıştır. 2026 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %40 seviyesindedir. Proje villa olarak kullanılmak üzere tasarlanan toplam 35 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Zeray GYO stoğunda 25

adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje'nin yer aldığı 123 ada 145 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 17.459,00 m²'dir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projedeki villalar 5+1 olarak projelendirilmiştir. Yatay mimarı olarak tasarlanan projede villalar zemin, 1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Projenin rekreasyon alanlarında; gölet, her villaya özel açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, 2 araçlık otopark, hobi bahçeleri, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları ve açık/kapalı çocuk oyun alanları bulunmaktadır.

110

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274200
Tic. Sicil No: 274200
Mersis No: 0997107004500001

(Handwritten signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

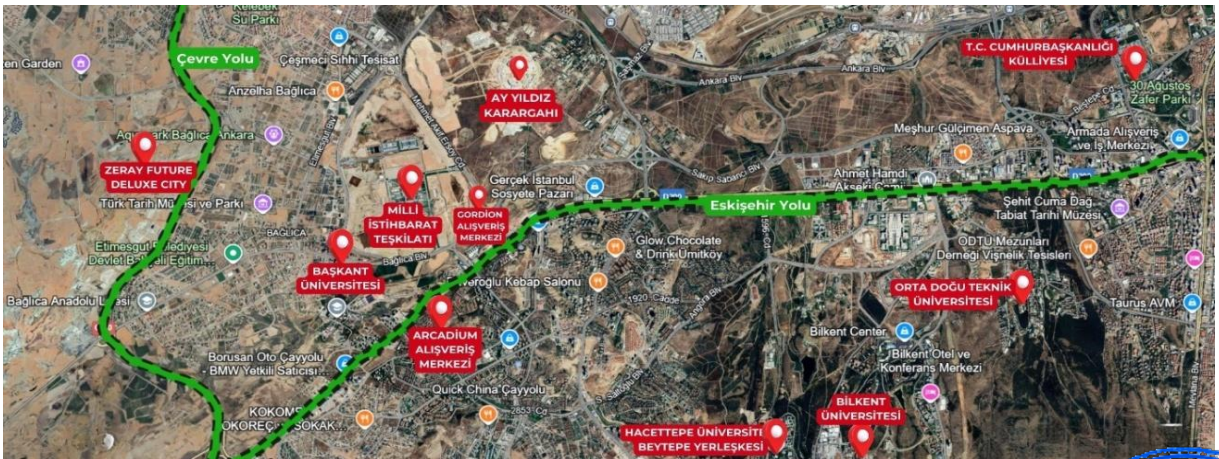
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Projenin rekreasyon alanlarında; süs havuzları, fitness alanı, plates odası, yoga odası, hamam, sauna, dinlenme alanları, etkinlik alanları, açık/kapalı çocuk oyun alanları, sanat odası, tenis kortu, basket sahası, amfi tiyatro, cafe&lounge, kapalı otopark ve şarj istasyonları bulunmaktadır.



ZERAE GAYRIMENKUL
YATIRIM DAKTALARI A.Ş.
Güvenli Yatırım Menkul Değerler
A.Ş. Yatırım Menkul Değerleri
Tic. Sic. No: 270045
Mersis No:099717004500001

Aubrey



Doğrulama kodu: 37
<https://spk>



Tüm ihtiyaçlara kendi içinde çözüm sunan proje yukarıda yer alan görüntüden de takip edilebileceği üzere ana arterlere yakın mesafede konumlandırılmış olup çevresinde önemli devlet yerleşkeleri, üniversiteler, alışveriş merkezleri, oteller ve konaklama tesisleri bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma çevreyolunun doğu kısmında gelişmekte olup taşınmazın yer aldığı batı kısmında oluşacak yeni lüks merkezi yapılaşmanın öncü projeleri arasındadır. Projenin Esenboğa Havalimanı'na mesafesi ~40 dakika, şehir merkezine mesafesi ~30 dakikadır.

Next Capital Projesi



Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi'nde 34.769,00 m² yüz ölçümlü 48341 ada 4 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Next Capital Projesi'nin temeli 2024 yılının ikinci çeyreğinde atılmıştır. Projede 6 adet blok ve bu bloklarda 8 adet dükkan, 88 adet ofis, 489 adet konut olmak üzere toplamda 582 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Zeray GYO'nun hissesine düşen ve stoğunda bulunan 53

ofis ve 279 konut olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 332'dir.

Proje'nin yer aldığı 48341 ada 4 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Proje 184.518,36 m² inşaat alanına ve 131.360,90 m² konut ile 9.328,16 m² ofis alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 92 ofis- işyeri ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1 ve 4+1 olarak projelendirilmiştir.

113

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Dikey mimarı olarak tasarlanan projede A, B, C, D, E, F bloklar; 2 bodrum, zemin, 21 normal kat olmak üzere 24 kattan oluşmaktadır.

Projenin rekreasyon alanlarında; süs havuzları, kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, plates odası/yoga odası, hamam, sauna, dinlenme alanları, etkinlik alanları, açık/kapalı çocuk oyun alanları, tenis kortu, cafe&lounge, kapalı otopark ve şarj istasyonları bulunmaktadır.



Tüm ihtiyaçlara kendi içinde çözüm sunan proje yukarıda yer alan görüntüden de takip edilebileceği üzere ana arterlere yakın mesafede konumlandırılmış olup çevresinde önemli devlet yerleşkeleri, üniversiteler, alışveriş merkezleri, oteller ve konaklama tesisleri bulunmaktadır. Projenin bulunduğu bölgede yapılaşma çevreyolunun doğu kısmında gelişmekte olup taşınmazın yer aldığı batı kısmında oluşacak yeni lüks merkezi yapılaşmanın öncü projeleri arasındadır. Projenin Esenboğa Havalimanı'na mesafesi ~40 dakika, şehir merkezine mesafesi ~30 dakikadır.

Harmony City Projesi



Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi'nde 62.783,85 m² yüz ölçümlü 677 ada 3 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan arsada geliştirilen 19 blok 1.110 bağımsız bölümden oluşan projede değerlendirme tarihi itibarıyla sadece F bloka ait onaylı yapı ruhsatı bulunmakta ve F blok inşası devam etmektedir. Ruhsatı alınan F blokta Zeray GYO stoğunda 63 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 04.06.2025 tarihinde P ve R Bloklar

114

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



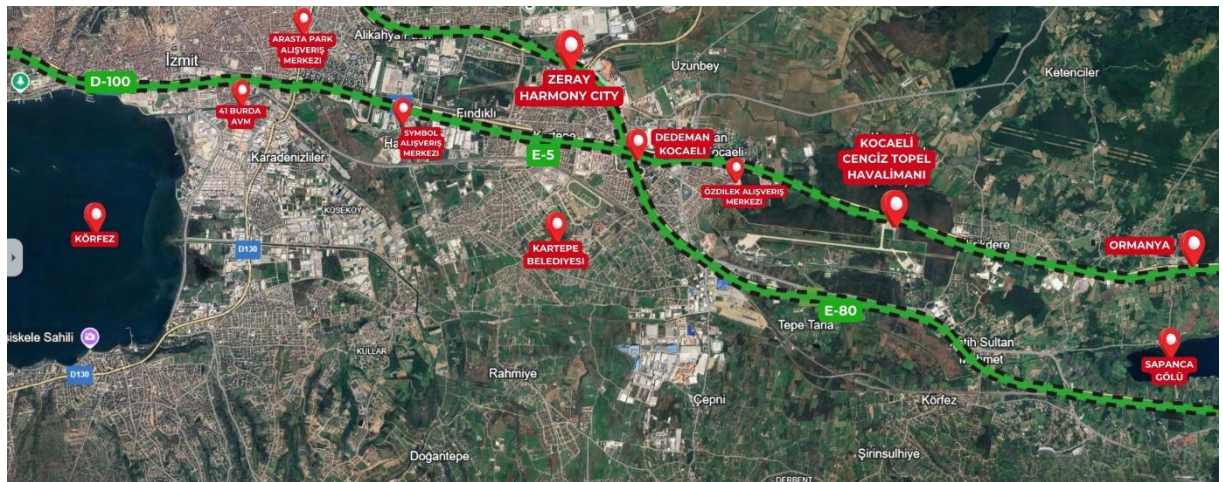
için de yapı ruhsatları alınmış olup diğer bloklara ait yapı ruhsatları henüz onaylanmamıştır. Söz konusu projede tek arsa sahibi Zeray GYO'dur.

Proje'nin yer aldığı 677 ada 3 nolu parsele ait kuş bakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Proje imar planı taban oturum alanına göre yatay mimari olarak planlanmış arsada bodrum, zemin, 3 normal kat, çatı kat olmak üzere 6 katlı proje geliştirilebilmektedir.

Parsel üzerinde inşa edilecek proje 19 bloktan oluşmaktadır. Projede 37 adet dükkân, 1073 adet konut olmak üzere 1110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konutlar 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. 1+1 konutlar net kullanım alanı 42 m²- 45 m², 2+1 konutlar net kullanım alanı 67 m²- 98 m², 2,5+1 konutlar net kullanım alanı 107 m², 3+1 konutlar net kullanım alanı 78 m²- 141 m², 4+1 konutlar net kullanım alanı 130 m²- 158 m² şeklindedir. Proje açık ve kapalı otopark alanları, açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, hamam, sauna, fitness salonu, çocuk oyun alanlarına sahiptir.



115

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27441
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Proje İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü'nün ortasında yer alan Kartepe bölgesinde ana arterlere yakın lokasyonda konumlandırılmış olup, çevresinde alışveriş merkezleri, oteller ve konaklama tesisleri, hastaneler, okullar, tabiat alanları, havalimanı bulunmaktadır. Projenin Kuzey Marmara Otoyoluna mesafesi ~4 dakika, Cengiz Topel Havaalanına mesafesi ~11 dakikadır. Yakın çevresinde genellikle 1-2 katlı villa tipli konut siteleri ve 3-4 katlı apartman tarzı yapılaşmanın mevcut olduğu konut nitelikli gelişen bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça kolay olup bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi imkanı bulunmaktadır.

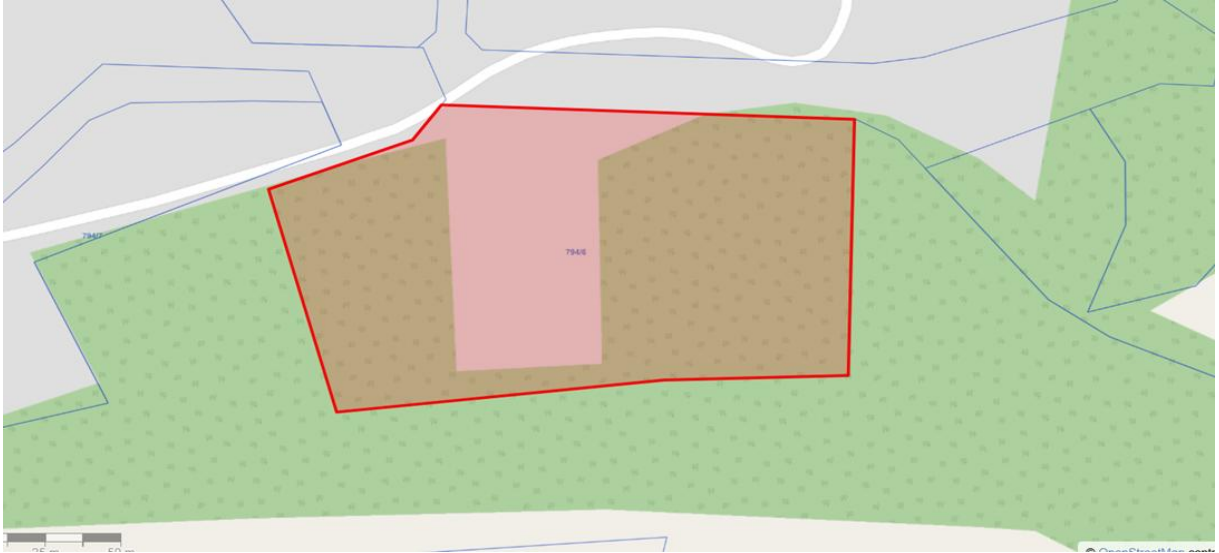
Miracle Garden Projesi



Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi'nde 17.510,48 m² yüz ölçümlü 794 ada 6 parseldeki arsada geliştirilen 11 Blok 256 bağımsız bölümden oluşan Miracle Garden Projesi'nde sadece G bloka ait onaylı yapı ruhsatı bulunmakta ve G blok inşası devam etmektedir. Ruhsatı alınan G blokta Zera YGY stoğunda 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje için arsa sahipleri ile arsa payı karşılığı

inşaat sözleşmesi imzalanmış olup Zera YGY pay oranı %68'dir.

Proje'nin yer aldığı 794 ada 6 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Proje imar planı taban oturma alanına göre yatay mimari olarak planlanmış arsada bodrum, zemin, 3 normal kat, çatı kat olmak üzere 6 katlı proje geliştirilebilmektedir.

116

Zera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 0997107004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Proje'nin yer aldığı 204 ada 3 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



İmar planına göre geliştirilecek proje; zemin, 5 normal kat, çatı kat olmak üzere 7 kattan oluşabilmektedir.

“Residence” projesi 17.219,00 m² inşaat alanına ve 12.590,40 m² ofis alanına sahip, bodrum kat, zemin kat, 5 adet normal kat ve çatı katı olmak üzere, 118 adet ofis nitelikli bağımsız



bölümden oluşmaktadır. Ofisler 1+1, 2+1 ve 3+1 olarak projelendirilmiştir. 1+1 ofisler net kullanım alanı 54 m²- 60 m², 2+1 ofisler net kullanım alanı 75 m²- 111 m², 3+1 ofisler net kullanım alanı 146 m² şeklindedir. Proje açık ve kapalı otopark alanları, fitness salonuna sahiptir.

Proje ana arterlere yakın lokasyonda konumlandırılmış olup, çevresinde alışveriş merkezleri, oteller, hastaneler, okullar, tabiat alanları bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım hem toplu taşıma araçları hem de özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmekte olup Kuzey Marmara Otoyoluna mesafesi ~10 dakika, Cengiz Topel Havaalanına mesafesi ~15 dakikadır. Bölgenin kamu

118

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/118
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
MÜHÜR NO: 20997117004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 2023/118
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



hizmetlerinden istifadesi imkânı bulunmaktadır. Bölge yapılaşmanın yeni olduğu bir alandır. Genellikle 5-8 katlı konut siteleri şeklinde yapılaşmaların bulunduğu görülmektedir.

Gazania Life - 1 Projesi



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 10.552,62 m² yüz ölçümlü 146 ada 6 parseldeki arsada geliştirilen 3 Blok 196 bağımsız bölümden oluşan Gazania Life-1 Projesi'nde sadece A3 bloka ait onaylı yapı ruhsatı bulunmakta ve A3 bloğun inşası devam etmektedir. Ruhsatı alınan A3 blokta Zeray GYO stoğunda 44 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Arsa

sahipleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup Zeray GYO pay oranı %68'dir.

Proje'nin yer aldığı 146 ada 6 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Geliştirilecek proje 1+1, 2+1, 3+1 4+1 ve 5+1 olarak projelendirilmiştir. Bağımız bölümler; 1+1 toplam 110 adet, 2+1 toplam 73 adet 3+1 toplam 11 adet, 4,5+1 toplam 2 adet olacak şekilde ayrılmıştır. Zeray GYO'nun payı %68 olarak belirlenmiş ve taslak proje üzerinden bağımsız bölüm bazında paylaşım yapılmıştır

İmar planına göre geliştirilecek proje bodrum, zemin, 5 normal kat, çatı kat olmak üzere 8 kattan oluşabilecektir.

119

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 29971/0004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

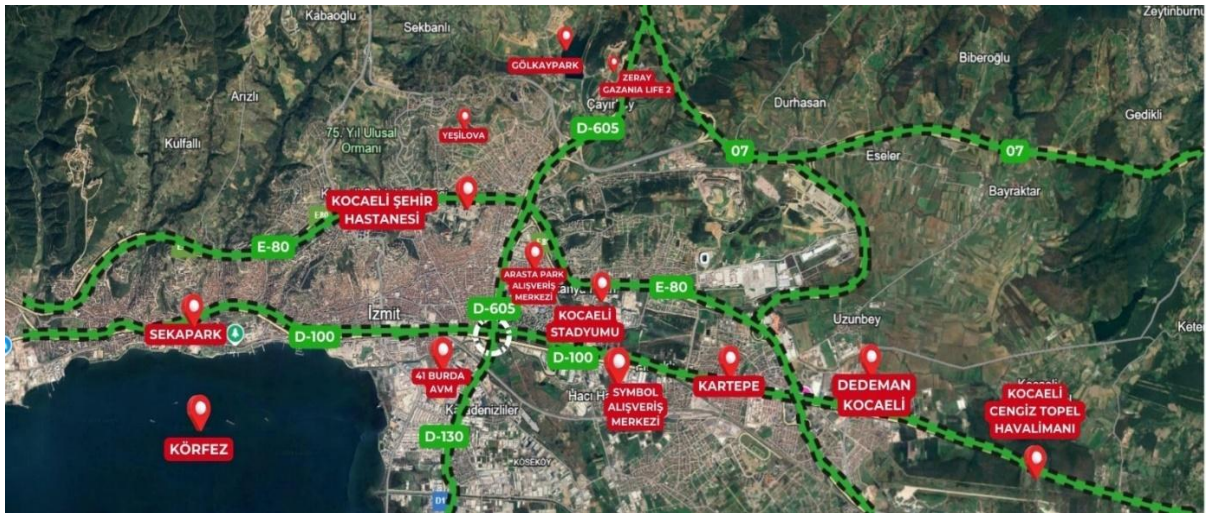
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İmar planına göre geliştirilecek proje bodrum, zemin, 5 normal kat, çatı kat olmak üzere 8 kattan oluşabilecektir.



Doğrulama kodu: 37
<https://sp>



Proje İzmit'in kuzeyinde ana arterlere yakın lokasyonda konumlandırılmış olup, çevresinde alışveriş merkezleri, oteller, hastaneler, okullar, tabiat alanları bulunmaktadır. Yapılaşmanın yeni olduğu ve genellikle 5-8 katlı konut siteleri şeklinde yapılaşmaların bulunduğu bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça kolaydır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi imkanı bulunmaktadır. Taşınmazın Kuzey Marmara Otoyoluna mesafesi ~10 dakika, Cengiz Topel Havaalanına mesafesi ~15 dakikadır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış faaliyetlerinden elde etmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9 artmıştır.

Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54160>)

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %20,6 artmıştır.

122

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
MERSİS No: 0997127004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

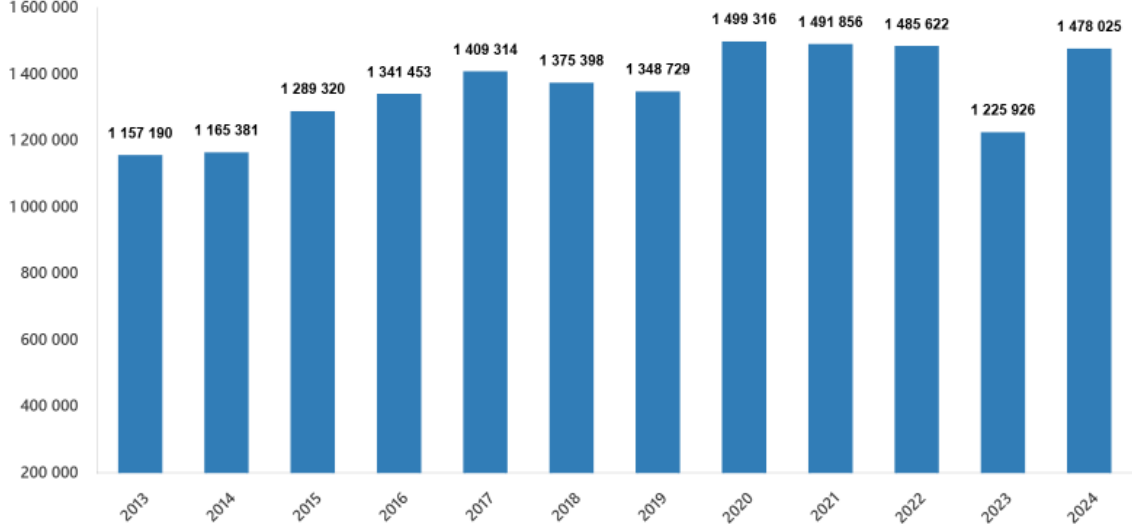
Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Konut satışı, 2013 - 2024

(Adet)



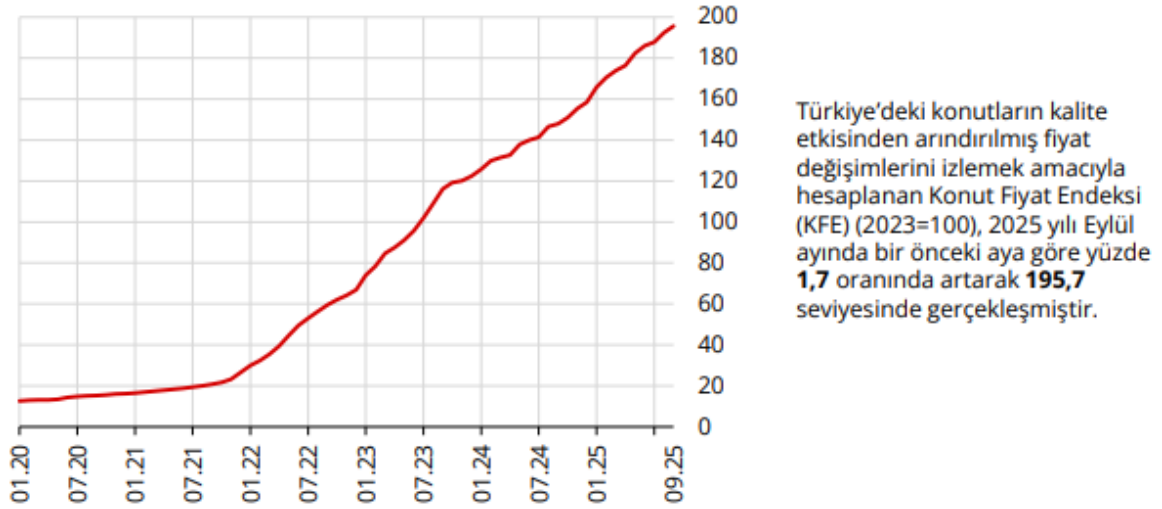
Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>)

2025 Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşmiştir. 2025 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 olarak gerçekleşmiştir. Konut satışının en fazla olduğu il 24 bin 119 ile İstanbul olmuştur.

Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2025-54144>)

Konut Fiyatları

2020 Ocak ile 2025 Eylül ayı arasındaki endeks değişimlerini gösterir tablo aşağıda sunulmaktadır.



Kaynak: TCMB (<https://www.tcmb.gov.tr/>)

123

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 099710004500003

Zekeriya ZERAY



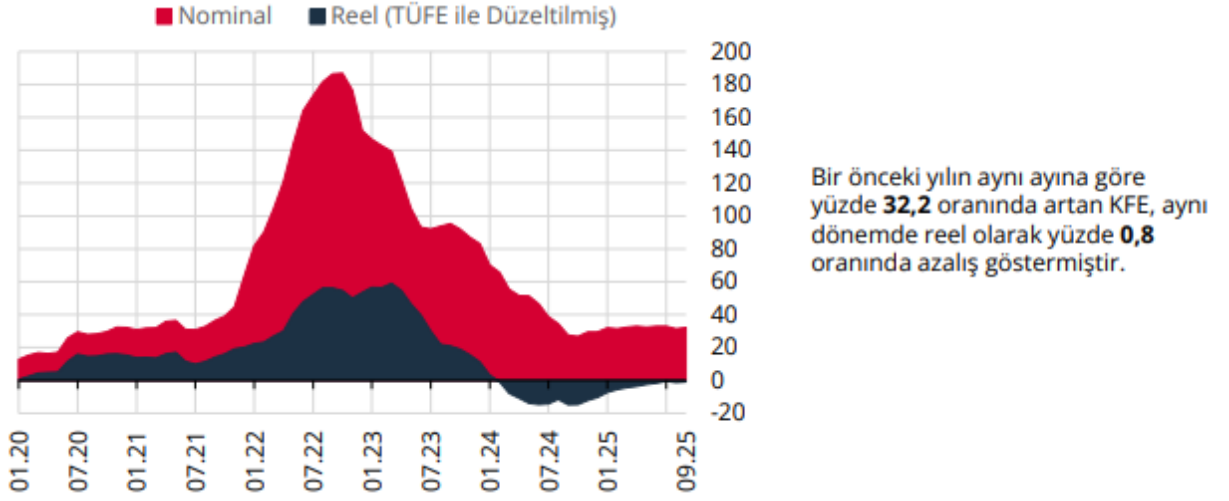
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



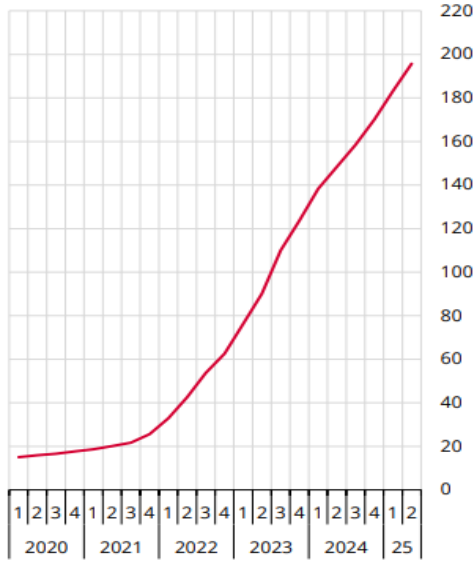


Kaynak: TCMB (<https://www.tcmb.gov.tr/>)

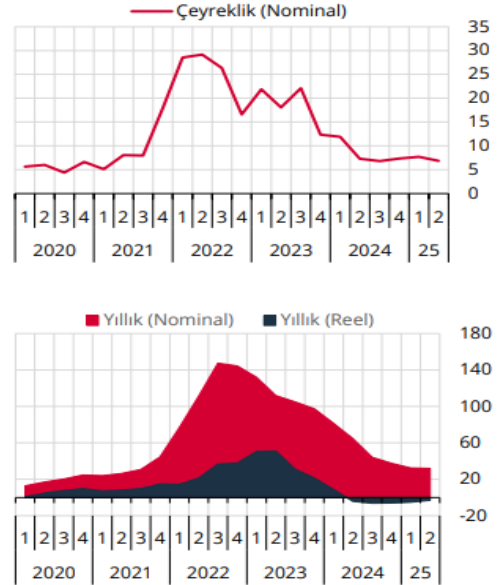
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2025 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,9 oranında artan TFGE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,1 oranında azalmıştır.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Kaynak: TCMB (<https://www.tcmb.gov.tr/>)

124

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Ticaret Sicil No: 274800
Mersis No: 099717004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 274800
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



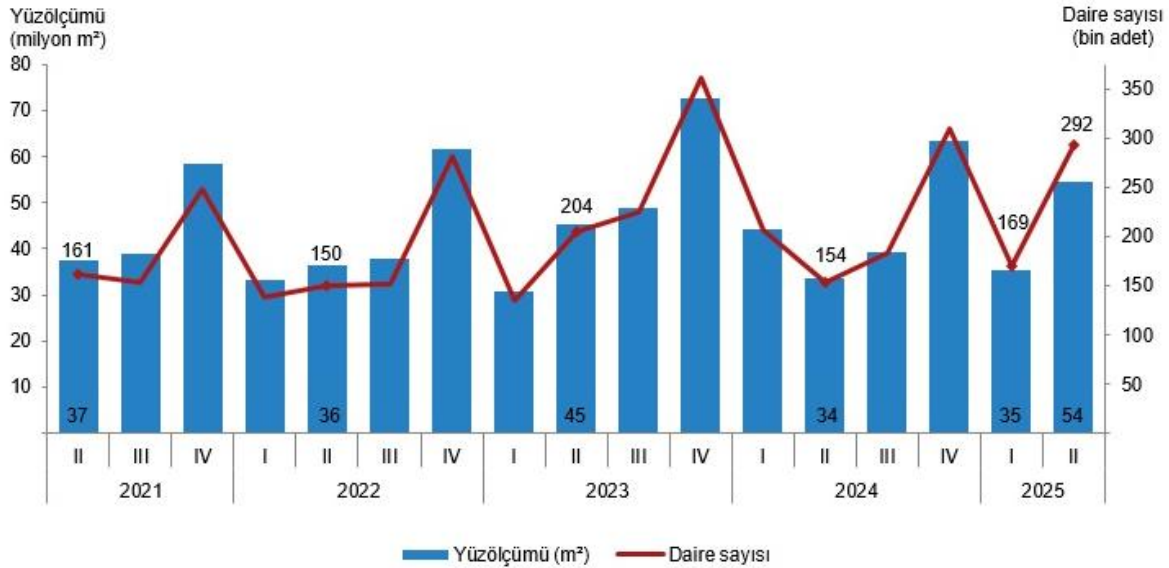
Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2023 ve 2024 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 924 bin ve 853 bin’dir. 2024 yılında %7,7 azalma gerçekleşmiştir. 2025 yılı ikinci çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %47,4 artarak 292 bin adet olmuştur.

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		153 351	9,7	924 985	28,2	197 455 632	16,7
	I	25 861	-9,6	134 073	-3,5	30 831 408	-6,7
	II	34 179	6,7	204 388	36,4	45 179 358	24,0
	III	39 499	25,3	224 991	48,7	48 908 364	29,1
	IV	53 812	13,1	361 533	28,5	72 536 502	17,4
2024		143 300	-6,6	853 990	-7,7	180 271 324	-8,7
	I	32 886	27,2	207 214	54,6	44 036 945	42,8
	II	27 645	-19,1	153 638	-24,8	33 595 485	-25,6
	III	34 327	-13,1	183 710	-18,3	39 194 494	-19,9
	IV	48 442	-10,0	309 428	-14,4	63 444 401	-12,5
2025							
	I	28 929	-12,0	169 478	-18,2	35 235 435	-20,0
	II	40 760	47,4	292 433	90,3	54 356 167	61,8

Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54151>)

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. çeyrek 2025



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54151>)

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı

125

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997127004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

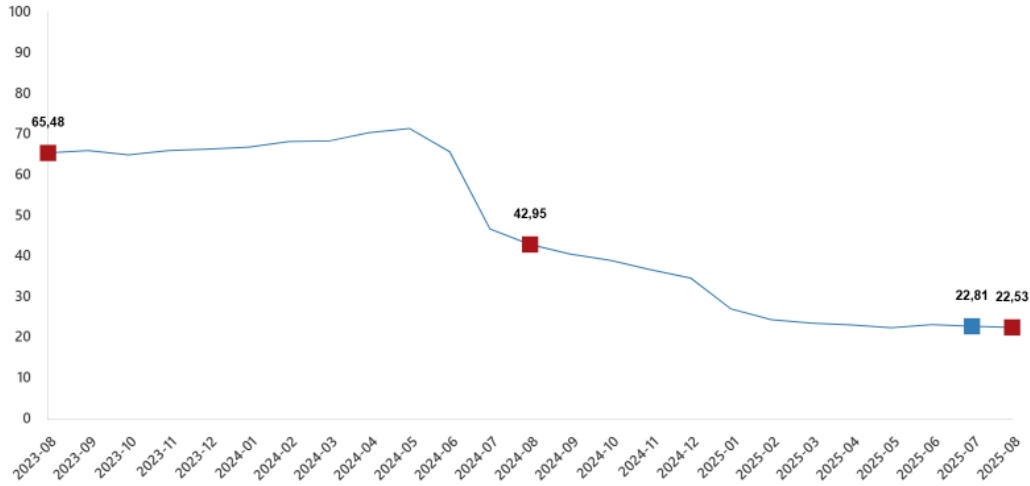
Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Aralık 2024 itibarıyla yıldan yıla artış %34,27 seviyesindedir. İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,82 artmıştır. Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Agustos-2025-53895>)

Bina inşaatı maliyet endeksi, 2025 Temmuz ayına göre %1,15 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,53 artmıştır.



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Agustos-2025-53895>)

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

126

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274911
MERSİS No: 0997117004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- KVK'nın 5/1-d-4'üncü maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Ayrıca 28 Eylül 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Dair Tebliğ ile Taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinin kar payı olarak dağıtılması şartı getirilmiştir ve GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması düzenlenmiştir.

Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış kabul edilecektir.

- KVK 15/3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkifatı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2015 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 49'a yükselmiştir. 2025 ikinci çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 673 milyar TL iken konsolide olmayan aktif toplamları 1.367 milyar TL'dir.

127

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 29971/004500003

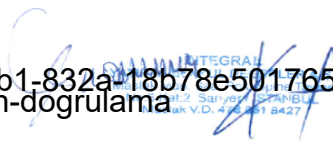




Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 29971/004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 29971/004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (Bin TL)	Piyasa Değerleri (Bin TL)
2015	31	52.530.355	21.279.729
2016	31	60.602.223	24.961.535
2017	31	67.161.605	26.924.062
2018	33	79.414.634	19.362.622
2019	33	86.227.907	32.711.518
2020	33	94.881.785	55.333.402
2021	36	149.766.514	87.271.873
2022	39	306.605.142	245.787.445
2023	48	754.508.724	349.064.798
2024	48	1.158.857.218	557.366.413
2025 2Ç	49	1.367.782.971.307	673.133.448.202

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2025 2. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir

	Ortaklığın Ünvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1	ADRA GYO	293.700.000	57,57	24,83	11,74	5,86	6.764.650.786	10.232.508.000
2	AHES GYO	195.000.000	69,73	7,96	16,21	6,1	6.415.908.464	4.110.600.000
3	AKFEN GYO	3.900.000.000	75,88	18,76	3,7	1,66	30.081.640.020	9.984.000.000
4	AKİŞ GYO	2.415.000.000	94,37	0,74	3,04	1,85	44.977.860.867	15.673.350.000
5	AKMERKEZ GYO	37.264.000	93,92	0	5,02	1,06	9.933.322.433	7.117.424.000
6	ALARKO GYO	289.800.000	91,93	3,7	1,99	2,38	21.888.753.694	5.642.406.000
7	ASCE GYO	659.000.000	92,79	0	5,31	1,9	22.009.091.214	7.097.430.000
8	ATA GYO	47.500.000	93,74	0	5,37	0,89	753.580.114	512.525.000
9	ATAKULE GYO	263.340.000	96,24	0,26	1,92	1,58	5.844.321.150	1.761.744.600
10	AVRASYA GYO	111.600.000	75,97	16,07	6,84	1,11	1.834.375.823	1.011.096.000
11	AVRUPAKENT GYO	400.000.000	95,97	0	0,94	3,09	47.942.247.034	25.620.000.000
12	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	700.000.000	79,14	0	7,31	13,55	48.549.037.734	24.192.000.000
13	BATI EGE GYO	815.000.000	90,69	0	0	9,31	4.782.934.272	9.038.350.000
14	DENİZ GYO	400.000.000	74,19	0	25,28	0,53	5.651.276.871	2.328.000.000
15	DOĞUŞ GYO	332.007.786	99,27	0	0,07	0,66	17.415.390.789	10.013.354.826
16	EGEYAPI AVRUPA GYO	200.000.000	77,64	0	6,2	16,15	7.719.061.396	4.616.000.000
17	EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	82,78	2,17	2,76	12,29	222.094.922.000	68.400.000.000
18	EYG GYO	700.000.000	87,63	4,65	0,15	7,57	3.186.786.112	1.638.000.000

128

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27491
Mersis No: 0997107004500003

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	Ortaklığın Ünvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
19	FUZUL GYO	1.250.000.000	82,52	1,41	0,51	15,56	11.317.312.497	44.375.000.000
20	HALK GYO	3.680.000.000	95,43	0,66	0,59	3,32	57.745.875.125	11.665.600.000
21	İDEALİST GYO	150.000.000	65,34	0	0,62	34,03	586.366.037	373.500.000
22	İŞ GYO	958.750.000	96,01	0,07	2,4	1,51	52.751.054.372	16.874.000.000
23	KIZILBÜK GYO	1.200.000.000	82,71	1,91	0	15,37	29.336.984.739	13.380.000.000
24	KİLER GYO	1.395.000.000	84,04	6,18	0,93	8,84	29.192.165.000	8.676.900.000
25	KORAY GYO	1.000.000.000	92,42	0,08	0,04	7,46	7.542.267.220	3.540.000.000
26	KÖRFEZ GYO	990.000.000	89,93	0	4,41	5,65	1.685.013.857	6.920.100.000
27	KUZU GYO	200.000.000	99,45	0	0,04	0,51	15.329.064.286	4.252.000.000
28	MARTI GYO	1.090.980.000	98,19	0	0	1,8	14.303.879.016	2.356.516.800
29	MHR GYO	827.000.000	74,78	0	21,43	3,79	8.259.308.270	4.829.680.000
30	MİSTRAL GYO	469.768.118	95,86	0	2,15	1,99	5.680.187.528	1.930.746.966
31	NUROL GYO	335.348.000	82,45	0	3,24	14,3	6.379.313.493	2.572.119.160
32	ÖZAK GYO	1.456.000.000	86,08	0,89	6,92	6,11	65.230.697.929	17.923.360.000
33	ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	89,26	8,78	1,18	0,78	5.670.249.987	1.850.000.000
34	PANORA GYO	87.000.000	98,55	0,01	0,04	1,4	13.854.750.816	6.603.300.000
35	PASİFİK GYO	5.323.560.210	61,94	0	0,05	38,01	64.025.175.066	11.179.476.441
36	PEKER GYO	5.000.000.000	45,08	15,17	0,03	39,72	9.084.057.544	9.850.000.000
37	REYSAŞ GYO	2.000.000.000	90,53	0,43	3,96	5,08	72.534.628.745	39.700.000.000
38	SERVET GYO	3.250.000.000	81,94	12,86	0,01	5,19	21.939.816.629	8.807.500.000
39	SİNPAŞ GYO	4.000.000.000	78,52	16,25	0,01	5,22	54.721.733.102	17.360.000.000
40	SUR TATİL EVLERİ GYO	167.500.000	78,4	0	1,53	20,07	11.886.018.263	8.304.650.000
41	ŞEKER GYO	813.555.283	94,26	1,99	3,33	0,42	7.661.572.736	3.311.170.002
42	TORUNLAR GYO	1.000.000.000	78,93	2,4	17,23	1,44	136.847.053.000	66.850.000.000
43	TREND GYO	69.000.000	67,77	0	26,81	5,42	362.653.152	1.108.830.000
44	TSKB GYO	650.000.000	95,7	0,63	0,7	2,97	6.118.676.347	4.238.000.000
45	VAKIF GYO	3.450.000.000	90,37	0	6,46	3,17	25.914.679.921	7.659.000.000
46	VERA KONSEPT GYO	820.000.000	77,27	0	0,03	22,7	6.443.632.896	2.189.400.000
47	YENİ GİMAT GYO	241.920.000	83,53	0,43	12,84	3,2	21.355.813.167	20.006.784.000
48	YEŞİL GYO	263.216.903	62,26	35,17	0	2,56	22.097.884.965	1.308.188.008
49	ZİRAAT GYO	4.693.620.000	97,1	1,25	0,13	1,52	74.079.924.829	114.148.838.400

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni (<https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2025-yili-istatistik-bultenleri>)

129

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Kayıtlı ve Denetimden Geçen
Ticaret Sicil No: 27411
MERSİS No: 099717004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 148 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Avantajlar

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket, detayları işbu izahnamenin 7.1. numaralı bölümünde belirtilen taşınmazların mülkiyetine sahip olup farklı lokasyonlarda farklı projeler geliştirmektedir.

Şirket'in proje geliştirme kabiliyeti, Şirket'in kazanç elde potansiyelini oldukça yükseltmektedir. Şöyle ki; Şirket portföyünde yer alan arsaların yanı sıra başkalarına ait arsalar üzerinde proje geliştirmekte ve proje finansmanını minimum özkaynakla ön satışlar üzerinden sağlayarak maksimum fayda edebilmektedir. Bu durum Şirket'in aynı anda farklı projeleri sürdürmesine ve potansiyel karını artırmasını sağlamaktadır.

Ayrıca Şirket'in gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesi sebebiyle çeşitli vergi istisnalarından faydalanabilir konumda olması, rekabetçi sektör içerisinde ayrışmasına yardımcı olabilecektir.

Dezavantajlar

Dünyada ve ülkemizde yaşanacak finansal krizler, regülasyon etkisi, daha önce yaşanan Covid-19 benzeri bulaşıcı hastalıklar gibi durumlar her GYO için olduğu gibi Şirket için de dezavantaj oluşturmaktadır. Ayrıca, Şirket gayrimenkul portföyünün önemli bir kısmının Kocaeli'nde yer alması sınırlı bir lokasyon içinde yer alması bakımından dezavantaj olarak sayılabilecektir. Kocaeli gayrimenkul piyasasını etkileyen ekonomik ve sosyal unsurların Şirket faaliyetlerini etkilemesi muhtemeldir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in 30.09.2025 itibarıyla tamamlanma oranı %99,95 olan 2 projesi, tamamlanma oranı %35-75 arasında olan 4 projesi ve 2024 yılının son çeyreğinde ve 2025 yılında yeni başlamış 6 projesi ve henüz inşaatı başlamamış 2 arsası bulunmaktadır. Zeray GYO yalnızca söz konusu projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satışını gerçekleştirmekte olup, söz konusu satışlardan 31.12.2024 tarihi itibarıyla yaklaşık 2.433.120.321 TL satış geliri elde edilmiştir. 30.09.2025 tarihinde sona eren hesap döneminde ise tamamlanmış olan 2 projeden 255.926.958 TL satış geliri elde edilmiştir.

01.01.-31.12.2024 hesap döneminde net satışlar 2.433.120.321 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 1.609.259.936 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 823.860.385 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir. 01.01.-30.09.2025 hesap döneminde ise net satışlar 255.926.958 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 167.429.373 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 88.497.585 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir.

Şirket devam eden projelerden sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Zeray GYO finansal tablolarında, proje teslimleri bilanço tarihinden sonra 1 yıl içerisinde olması öngörülen

130

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 248000RANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler, 1 yıldan uzun bir dönemde proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Bu kapsamda 31.12.2023 itibarıyla Zera YGY'nun 2.203.313.138 TL'si kısa vadeli, 1.803.380.875 TL'si uzun vadeli olmak üzere toplam 4.006.694.013 TL ertelenen geliri bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla 2.315.423.118 TL'si kısa vadeli, 2.011.178.762 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 4.326.601.880 TL olarak gerçekleşen ertelenen gelirler, 30.09.2025 tarihinde 2.841.287.968 TL'si kısa vadeli, 2.263.876.239 TL'si uzun vadeli olmak üzere toplam 5.105.164.207 TL olarak gerçekleşmiştir. Ertelenen gelirlerdeki artış başlayan ve üretimi devam eden projelerdeki sözleşmeye bağlanan satışların artması sonucudur.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 31.12.2024 tarihinde 381.407.055 TL tutarında, 30.09.2025 tarihinde ise 335.844.652 TL tutarında tahsildeki senetler de yer almaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde tahsildeki senet bulunmamaktadır.

TL	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa vadeli – müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
Dora Hill Projesi	--	926.241.176	1.228.970.524
Dilasa Orman Projesi	--	469.494.425	809.615.940
Future Deluxe Projesi	--	759.901.766	529.785.747
Esil Kartepe Projesi	--	128.736.880	190.527.966
Mahal Kartepe Projesi	1.552.048.812	31.048.871	82.387.791
Gazania Life 1 Projesi	651.264.326	--	--
Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
Harmony City Projesi	1.044.038.315	1.896.536.608	2.035.560.614
Next Capital Projesi	44.806.188	50.050.941	101.396.016
Country Akmeşe Projesi	--	64.591.213	83.810.000
Residence Projesi	--	--	41.971.362
Gazania Life 2 Projesi	--	--	850.000
Miracle Garden Projesi	--	--	288.247
Dilasa Orman Projesi	349.294.584	--	--
Dora Hill Projesi	365.241.788	--	--
TOPLAM	4.006.694.013	4.326.601.880	5.105.164.207

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu İzahname'nin Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler

131

Zera Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274115
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı değerlendirilmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İşbu İzahname'nin Önemli Sözleşmeler başlıklı 22. bölümde Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere yer verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Şirket yönetiminin görüş ve kanaatlerine dayanmaktadır. Madde 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları ilgili grafik ve tabloların altında belirtilmiş olup ayrıca aşağıda yer almaktadır.

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri

- Konut satış adetleri:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2025-54144>
- Konut Fiyatları:
<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-puc8Oko>
<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-prnV9I4>
- Yapı ruhsatı adetleri:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54151>
- İnşaat maliyet endeksi:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Agustos-2025-53895>
- İnşaat sektörünün gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54160> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-I.-Ceyrek:-Ocak-Mart,-2024-53657>

132

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
MERSİS No: 0997137004500001


Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri
<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>
- SPK Aylık İstatistik Bülteni <https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2025-yili-istatistik-bultenleri>

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Personelin ihraççıya fon/sermaye sağlamasını mümkün kılan anlaşma bulunmamaktadır.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

İzahname tarihinden önceki on iki aylık dönemde işe ara verme durumu bulunmamaktadır.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket herhangi bir gruba dahil bulunmamaktadır.

Şirket'in %100 hâkim ortağı Zekeriya Zeray olup, toplam oy hakkının tamamına da sahiptir. Halka arz sonrası Zekeriya Zeray'ın payının %74,95'e gerilemesi öngörülmekte birlikte toplam oy hakkının çoğunluğuna ve imtiyazlı payların tamamına sahip olması devam edeceğinden dolayı Şirket'in yönetim kontrolünü sürdürmeye devam edecektir.

Şirketin tek ortağı olan Zekeriya Zeray'ın sahip olduğu diğer şirketler nedeniyle ilişkili tarafı olan iki şirket bulunmaktadır. İlgili şirketlere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Ünvan	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Zekeriya Zeray'ın Sermayedeki Payı (%)
Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Zeray İnşaat)	Her türlü inşaat taahhüt işleri konut iş yeri ticarethane inşaatları yapmak satmak kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak	50.000.000,00	100
Yıldız Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Site yönetim hizmetleri işleri veya kısmi inşaat işleri	500.000,00	100

133

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274911
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Zeray GYO, Zeray İnşaat'ın kısmı bölünmesi suretiyle Zeray Gayrimenkul A.Ş. ünvanıyla kurulmuştur. Zekariya Zeray'ın 50.000.000 TL sermayesinin tamamına sahip olduğu Zeray İnşaat mevcut durumda temel olarak, Zeray GYO'nun yürüttüğü projelerin inşaat işlerini gerçekleştirmekte olup, her proje için Zeray GYO ile yüklenim sözleşmesi imzalamaktadır. Bu kapsamda, Zeray İnşaat, Zeray GYO'nun ilişkili tarafı konumunda olup bu şirkete ait bilgilere aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

Zeray İnşaat, Zeray İnşaat Turizm Sanayi A.Ş. ünvanıyla 12.11.2012 tarihinde Kocaeli'nde kurulmuş olup, 22.11.2012 tarihinde Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak bugünkü ünvanını almıştır. Gültepe Mahallesi Miralay Mümtaz Caddesi No:1 İzmit/Kocaeli adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Kuruluşunun ilk yıllarında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesiyle Arsa Payı Karşılığı anlaşma modeliyle proje geliştiren Zeray İnşaat, mimari yapısıyla farklılaşma ve yüksek kaliteli orta üstü gelir düzeyindeki segmentasyonu müşteri kitlesi olarak hedefleyen bir şirket konumundadır. Başiskele bölgesinde inşaat sektöründe villa projeleri üreterek tecrübesini geliştiren Zeray İnşaat; 2010 yılında üretilen 6 proje sonucunda geliştirilen merkezi yapılanmasıyla birlikte 2011 yılında Kocaeli İzmit'te Genel Merkez Binasına geçerek, İzmit'te ilk proje anlaşmasını "Asrın Sarayları" ile gerçekleştirdi.

Zeray İnşaat 2012 yılında geliştirdiği konut projelerinin yanı sıra villa üretiminde de ciddi gelişim gösterdi. Kazanılan bu tecrübeler doğrultusunda 2013 – 2014 yıllarında da konut projelerinde gelişim ve büyüme ivmesini korudu. 2015 yılında Bağdat Konakları projesiyle ultra lüks villa üretiminde uyguladığı yapım stratejileri ve hızlı üretim kabiliyeti ile bölgeye halen en gözde villa projesi niteliği koruyan imza projesini kazandı. 2015 yılında villa projelerinde kazandığı bu yeni boyuta, Zeray Kent projesi ile "Zeray Markalı Yeni Kentselleşme" modeli, proje niteliğini eklemiştir. Zeray İnşaat'ın proje geliştirmedeki plan ve programlı çalışma prensipleri sayesinde gösterdiği büyüme performansı ile eş zamanlı konut ve villa proje üretimi kabiliyeti de gelişmiştir. Kuru Park projesi ile doğaya dost inşai faaliyetle üretim gerçekleştirilebileceğinin önemli bir örneği olmuştur. Zeray İnşaat'ın Zeray Güneşi ve Zeray Perla projeleri biri klasik biri modern yapıda tasarlanarak blok altlarında bulunan ticari üniteleri ile bölgenin değer gören önemli projeleri arasındadır. Yine Zeray İnşaat'ın gerçekleştirdiği Kocaeli Kartepe bölgesinin kalbi konumunda yer alan Forum Anatolia projesi 563 daire, 101 ticari ünite ve sosyal alanlarıyla Kartepe'de en büyük ve nitelikli projesi olarak nitelendirilmektedir. Zeray İnşaat Bursa (Bademli) ve Sakarya (Sapanca) bölgelerinde de lüks villa üretimleri ile üst segment müşterilere villa üretimleri ile marka değerini çevre illere yaymayı hedeflemekte ve Ankara'da önemli projeler gerçekleştirme konusunda çalışmalarını sürdürmektedir. Son olarak Zeray İnşaat "İstanbul'a adım" projesi olarak nitelendirdiği Çayırova ilçesinde inşa ettiği Meva Anadolu projesi ile inşai faaliyetler bitirilmeden yaklaşık 6 ay önce satışlarını tamamlamış olup, Meva Anadolu projesi İstanbul potansiyeline hitap eden ve Çayırova'nın halen inşa edilmiş marka değeri yüksek önemli ve değerli projeleri arasında yer almıştır.

Yıldızlı Mak. Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. (Yıldızlı Makina) her türlü inşaat işleri, makine ticareti alım satımı ve ihracatı, yurt içinde ve yurt dışında mühendislik hizmetleri ve tüm turizm

134

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekariya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



hizmet ve faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla 13 Mart 2013 tarihinde İzmit/Kocaeli’de kurulmuştur. Şirketin sermayesi 500.000 TL olup, tek pay sahibi Zekeriya ZERAY’dır. Şirket sermayesinde kuruluşundan bu yana herhangi artırım gerçekleştirilmemiştir. Yıldızlı Makina, halihazırda gayri faal durumdadır.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

İhraççının doğrudan veya dolaylı herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi olan 30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket’in stoklarında yer alan projelerden ve arsadan oluşan gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır. Portföy değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun 17.06.2025 tarihli ve GYOMK-202500001-REV001, 202500002-REV001, 202500003-REV001, 202500004-REV001, 202500005-REV001, 202500006-REV001, 202500007-REV001, 202500008-REV001, 202500009-REV001, 202500010-REV001, 202500011-REV001 ve 202500012-REV001 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları’nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

Proje Adı	Mevkii	Cinsi	Bağım. Bölüm (Toplam adet)	Zeray GYO’ya Ait Bağım. Bölüm (Toplam adet)	Arsanın Toplam Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Zeray GYO’ya Ait Satılabilir Alan (Toplam m ²)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)*	Gerçeğe Uygun Değeri (TL) **	İnşaat Tamamlanma Oranı
Esil Kartepe	Kartepe	Konut	501	56	37.056,49	99.483,30	11.074	674.855.000,00	769.077.383,00	99,95%
Mahal Kartepe	Kartepe	Konut	309	61	29.223,57	69.317,82	12.233	877.740.000,00	1.000.288.925,00	99,95%
Dora Hill	İzmit	Konut	450	314	30.366,63	92.406,00	45.303	1.899.230.000,00	2.164.398.039,00	85,00%
Dilasa Orman	Başiskele	Konut	561	408	54.804,47	121.003,00	66.158	3.338.183.000,00	3.804.255.797,00	45,00%
Country Akmeşe	İzmit	Konut	35	25	25.986,29	17.459,00	8.115	579.908.000,00	660.874.006,00	45,00%
Future Deluxe City	Etimesgut	Konut Ticari	338	197	20.001,00	105.687,50	46.578	2.469.679.000,00	2.814.492.391,00	67,00%
Next Capital	Etimesgut	Konut Ticari	582	332	34.769,00	184.518,36	80.193	3.068.354.000,00	3.496.753.621,00	10,00%
Harmony City	Kartepe	Konut	1110	63	62.783,85	166.961,61	6.125	1.735.773.000,00	1.978.119.383,00	10,00%
Miracle Garden	Başiskele	Konut	256	20	17.510,48	51.081,00	3.800	63.668.000,00	72.557.244,00	1,00%
Residence	İzmit	Konut	118	76	4.903,20	17.219,00	8.658	145.963.000,00	166.342.165,00	1,00%

135

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicilinde Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 270971/0004500001
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Proje Adı	Mevkii	Cinsi	Bağım. Bölüm (Toplam adet)	Zeray GYO'ya Ait Bağım. Bölüm (Toplam adet)	Arsanın Toplam Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Zeray GYO'ya Ait Satılabilir Alan (Toplam m ²)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)*	Gerçeğe Uygun Değeri (TL) **	İnşaat Tamamlanma Oranı
Gazania Life 1	İzmit	Konut	196	44	7.653,59	24.692,00	4.696	57.465.000,00	65.488.189,00	6,00%
Gazania Life 2	İzmit	Konut	541	28	30.819,92	71.612,00	3.942	118.485.000,00	135.027.723,00	6,00%
TOPLAM			4.879	1.624	355.878,49	1.021.440,59	296.875	15.029.303.000,00	17.127.674.866,00	

* Şirket Proje geliştirdiği arsalarla bazı durumlarda arsada hisse payı satın alarak arsa sahibi olmakta, diğer arsa sahipleri ile de arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gerçekleştirmektedir. Bu durumda arsa sahibi olduğu için hak ettiği daire sayısı ve m²'sine ek olarak, arsa payı karşılığı anlaşma ile hak edeceği daire sayısı ve m²'si oluşmaktadır. Arsa sahibi bulunduğu durumlarda kat irtifak tapuların kurulumu ile Şirket tapusunu alabilmektedir. Arsa payı karşılığı anlaşma yapıldığı durumlarda ise aşağıdaki iki seçenek oluşmaktadır.

Kat irtifak tapuları kurulduğunda Zeray GYO payına düşen dairelerin arsa sahibi adına tapularının çıkarılıp sonrasında sözleşmede belirlenen inşaat ilerlemesine göre Zeray GYO'ya devredilmesi ya da

Kat irtifak tapuları kurulduğunda Zeray GYO payına düşen dairelerin Zeray GYO adına tapularının çıkarılıp, üzerine arsa sahibi adına teminat ipoteği koyulup, sonrasında sözleşmede belirlenen inşaat ilerlemesine göre Zeray GYO'ya feklerin kaldırılması

Paylaşımlar toplam gelir üzerinden değil, toplam satılabilir alan üzerindeki m² üzerinden yapılmaktadır. Tabloda yer alan Zeray GYO'nun kısmi arsa sahibi olduğu yerlerdeki m² payı bilgileri tapu senedinden alınmıştır.

İhraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş gayrimenkulü bulunmamakta olup, ayrıca İhraççının yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli bir varlık bulunmamaktadır.

**17 Haziran 2025 tarihli değerleme raporlarında proje halindeki stoklar için 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla tespit ettiği 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.

30.09.2025 tarihli finansal tablolarının 7 no'lu dipnotunda stokların toplam gerçeğe uygun değeri 17.127.674.866 TL olarak raporlanmış olup, söz konusu tutar RM Ritim Değerleme tarafından 31.03.2025 tarihi itibarıyla takdir olunan gayrimenkul değerlerinin (15.029.303.000,00TL) 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücüne göre endekslenmesi suretiyle tespit edilmiştir. Enflasyon endeksi 31.03.2025'ten 30.09.2025'e kadar yaklaşık %13,96 artış göstermiştir.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

- Country Akmeşe projesi kapsamında yalnızca 35 adet villa yapılacağından ÇED Yönetmeliği md.15'te yer alan yükümlülüğe tabi değildir. Projenin temeli 2023 yılının son çeyreğinde atılmış olup 2026 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir.
- Toplamda 1110 adet konut yapılması planlanan Harmony City projesi kapsamında halihazırda yapı ruhsatı alınmış 3 blok içerisinde 187 konut yer almakta olup, mevcut durumda yapı ruhsatı alınan bölümler ile ilgili olarak ÇED Yönetmeliği md.15'te yer

136

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

alan yükümlülük kapsamı dışında olduğuna ilişkin T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.11.2025 tarih ve E-31390780-220.03-14108268 sayılı yazı alınmıştır. Öte yandan; projenin ilerleyen aşamalarında kapasite artışı olması halinde ÇED Yönetmeliği md.15 hükmü kapsamında “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı alınması amacıyla ilgili makamlara başvuru yapılabilecektir.

- Dilasa Orman projesi kapsamında 561 adet konut yer almaktadır. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 24.11.2025 tarih ve 30491585 220-02 E-2025217 sayılı “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı verilmiştir.
- Dora Hill projesi kapsamında 450 adet konut yer almaktadır. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 24.11.2025 tarih ve 30491585 220-02 E-2025220 sayılı “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı verilmiştir.
- Mahal Kartepe projesi kapsamında 309 adet konut yer almaktadır. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 24.11.2025 tarih ve 30491585 220-02 E-2025218 sayılı “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı verilmiştir.
- Esil Kartepe projesi kapsamında 501 adet konut yer almaktadır. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 24.11.2025 tarih ve 30491585 220-02 E-2025219 sayılı “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı verilmiştir.
- Gazania Life 1 projesi kapsamında 196 adet konut yer alması planlandığından ÇED Yönetmeliği md.15’te yer alan yükümlülüğe tabi değildir.
- Toplamda 541 adet konut yapılması planlanan Gazania Life 2 projesi kapsamında halihazırda yapı ruhsatı alınmış 1 blok içerisinde 43 adet konut yer almakta olup mevcut durumda yapı ruhsatı alınan bölümler ile ilgili olarak ÇED Yönetmeliği md.15’te yer alan yükümlülük kapsamı dışında olduğuna ilişkin T.C. Kocaeli Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.11.2025 tarih ve E-31390780-220.03-14107729 sayılı yazı alınmıştır. Öte yandan; projenin ilerleyen aşamalarında kapasite artışı olması halinde ÇED Yönetmeliği md.15 hükmü kapsamında “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı alınması amacıyla ilgili makamlara başvuru yapılabilecektir.
- Miracle Garden projesi kapsamında 256 adet konut yer alması planlandığından ÇED Yönetmeliği md.15’te yer alan yükümlülüğe tabi değildir.

137

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14600000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

- Next Capital projesi kapsamında 491 adet konut ve 91 adet ticari mağaza yer almaktadır. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü tarafından 14.11.2023 tarih ve 53430385 202-02 E-2023693 sayılı karar ile “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı verilmiştir.
- Future Deluxe City projesi kapsamında 282 adet konut ve 56 adet ticari ünite yer almaktadır. T.C. Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 10.02.2022 tarih ve E-53430385-220.02-2022106 sayılı belge ile “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı verilmiştir.
- Residence projesi kapsamında 118 adet konut yer almakta olup ÇED Yönetmeliği md.15’te yer alan yükümlülüğe tabi değildir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi							
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Stok-Esil	İpotek	İş Bankası	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	19.08.2024	200.000.000	19.08.2024	400.000.000
Stok-Esil	İpotek	Dünya Katılım	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	28.01.2025	260.000.000	28.01.2025	260.000.000
Stok-Esil	İpotek	Ziraat Katılım	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	8.05.2024	58.125.000	27.09.2024	428.700.000
Stok-Esil	İpotek	Emlak Katılım	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	24.04.2024	120.000.000	24.04.2024	120.000.000
Stok-Esil	İpotek	VakıfBank	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	10.05.2024	61.505.000	10.05.2024	61.505.000

138

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 29971/004500003


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi							
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlaman m/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Stok-Mahal	İpotek	Dünya Katılım	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	04.07.2025	50.000.000	04.07.2025	390.000.000
Stok-Mahal	İpotek	Yapı Kredi	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	5.04.2024	46.000.000	8.08.2024	449.700.000
Stok-Mahal	İpotek	Ziraat Katılım	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	24.04.2024	42.300.000	24.04.2024	42.300.000
Stok-Mahal	İpotek	Emlak Katılım	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	11.03.2024	200.000.000	11.03.2024	200.000.000
Stok-Mahal	İpotek	Yapı Kredi	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	22.05.2023	69.300.000	22.05.2023	69.300.000
Stok-Mahal	İpotek	Garanti	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	KALDIRIL MIŞTIR	45.000.000	KALDIRILMI ŞTIR	75.000.000
Stok-Dorahill	İpotek	İş Bankası	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	11.01.2024	500.000.000	11.01.2024	500.000.000
Stok-Harmony	İpotek	Ziraat Bankası	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	19.02.2025	1.300.000.000	19.02.2025	1.300.000.000
Stok-Dilasa	İpotek	Ziraat Bankası	Proje finansmanı ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan krediler	19.02.2024	250.000.000	19.02.2024	1.230.000.000

139

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi							
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlaman m/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Stok-Genel	Teminat senedi	Yapı Kredi	Proje finansmanı kapsamında kullanılan kredi		25.081.000		25.081.000

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu projelere dair ipoteklerinin toplam değeri 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ise 5.451.505.000,00-TL'dir. Söz konusu ipotekler projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden verilmiş olan ipoteklerdir.

31.12.2024 tarihi itibarıyla Zeray GYO'nun genel kredi sözleşmeleri (GKS) kapsamında; Şirket ortağı Zekeriya Zeray'ın şahsi ve Zeray İnşaat'ın kefaletlerine istinaden 1.254.295.879TL ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla 1.000.000.000TL limiti bulunmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ise bulunmamaktadır.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi (*)	Ekspertiz Değeri (**)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL) (**)
Next Capital	1.10.2023	3.068.354.000	17.06.2025/202500012REV001	Değil	0
Dilasa Orman	16.10.2023	3.338.183.000	17.06.2025/202500005REV001	Değil	0
Future Deluxe City	1.10.2023	2.469.679.000	17.06.2025/202500011REV001	Değil	0
Esil Kartepe	16.10.2023	674.855.000	17.06.2025/202500001REV001	Değil	0
Dora Hill	16.10.2023	1.899.230.164	17.06.2025/202500003REV001	Değil	0
Mahal Kartepe	16.10.2023	877.740.000	17.06.2025/202500002REV001	Değil	0
Harmony City	16.10.2023	1.735.773.000	17.06.2025/202500004REV001	Değil	0
Country Akmeşe	16.10.2023	579.908.000	17.06.2025/202500006REV001	Değil	0
Gazania Life -2	27.08.2024	118.485.000	17.06.2025/202500009REV001	Değil	0
Miracle Garden	9.12.2023	63.668.000	17.06.2025/202500007REV001	Değil	0
Zeray Residence	27.08.2024	145.963.000	17.06.2025/202500010REV001	Değil	0
Gazania Life -1	27.08.2024	57.465.000	17.06.2025/202500008REV001	Değil	0

(*) Edim yükümlülükleri devri sözleşmesi ile ilgili projelerin Zeray İnşaat'tan Zeray GYO'ya devroldukları tarih esas alınmıştır.

140

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003
Mersis No: 099710004500003

(Signature)
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



(**) Ekspertiz değerleri finansal tablolarda MDV değerlemesi olarak kullanılmamış, stoklar enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değeri ile ölçülmüş ve sunulmuştur. Dolayısıyla, Yenidene Değerleme Fon'u oluşmamıştır. Mevcut ekspertiz değerleri devam eden projelerde bir değer düşüklüğü olacağını göstermemektedir.

30.09.2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları 2025 yılı içerisinde alınan net defter değeri 7.367.657 TL tutarındaki araçlar oluşturmaktadır. Zeray GYO'nun maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkulleri bulunmadığından Şirket'in maddi duran varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespiti raporu hazırlanmamıştır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

141

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 274900
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide olmayan finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	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
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	--	528.867.294	676.629.466
Diğer alacaklar	--	198.432.774	19.961.218
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	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 olan taraflara peşin ödenmiş giderler	388.056.236	1.227.240.913	2.046.279.937
• İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	286.566.688	11.519.178	42.374.395
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	199.864	65.205	--
Diğer dönen varlıklar	603.053.443	446.733.291	412.226.904
Toplam Dönen Varlıklar	4.238.851.406	5.066.051.078	6.356.097.819
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	--	854.007	680.866
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	--	854.007	680.866
Stoklar	560.621.253	766.009.538	809.388.001
Maddi Duran Varlıklar	--	--	7.367.657
Toplam Duran Varlıklar	560.621.253	766.863.545	817.436.524
TOPLAM VARLIKLAR	4.799.472.659	5.832.914.623	7.173.534.343

142

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
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
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	636.106	2.866.636	15.576.480
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	559.094	2.308.379	1.753.307
Diğer borçlar	424.494	--	--
• İlişkili taraflara diğer borçlar	424.494	--	--
Kısa Vadeli Karşılıklar	--	1.063.882	7.960.500
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	--	1.063.882	1.579.222
• Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	--	--	6.381.278
Dönem karı vergi yükümlülüğü	--	--	11.170.555
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	103.522	169.487.298	36.774.039
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.205.036.354	2.794.434.280	3.252.705.116
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	--	62.676.770	552.171.068
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
Uzun Vadeli Karşılıklar	--	--	1.679.248
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli 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	4.982.671.428	6.245.753.866

143

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Durum Tablosu
NO: 143 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	250.000.000	510.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	225.946.449	407.210.754	407.210.754
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	--	--	(943.976)
• Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	--	--	(943.976)
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	99.281.031	233.727.811	(66.967.559)
Net dönem karı / (zararı)	134.446.780	(300.695.370)	78.481.258
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	709.674.260	850.243.195	927.780.477
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	4.799.472.659	5.832.914.623	7.173.534.343

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklar devreden katma değer vergisinden, diğer alacaklar ise nakdi iadesi mümkün olan katma değer vergisi alacaklarından oluşmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Vadesiz mevduat	16.483.702	2.515.479	-84,7%	99.521.982	3856,4%
Vadeli mevduat	64.724.836	14.916	-100,0%	--	-100,0%
Diğer hazır değerler	145.961	931.044	537,9%	1.691.288	81,7%
Toplam Nakit ve Nakit Benzerleri	81.354.499	3.461.439	-95,7%	101.213.270	2824,0%

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihinde 81.354.499TL olan nakit ve nakit benzerleri 31.12.2024 tarihinde 3.461.439 TL'ye düşmüş, 30.09.2025 tarihinde ise 101.213.270 TL'ye yükselmiştir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihleri arasındaki düşüş, bankalardaki mevduat tutarlarının ve

144

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 270971/0004500003

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 270971/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



sözleşmeye bağlanan satışlardan alınan avanslar yoluyla elde edilen nakdin yapımı devam eden projelerin inşaa maliyetlerini finanse etmek üzere projelerin finansmanında kullanılmak üzere Zeray İnşaat'a sipariş avansı olarak verilmesi etkili olmuştur.30.09.2025 tarihindeki mevduat artışı ise Eylül 2025 içerisinde devir teslimi gerçekleştirilerek satış tamamlanan dairelerden elde edilen nakitten sağlanmıştır.

Finansal Yatırımlar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Finansal yatırımlar	31.826	15.280	-52,00%	12.182	-20,30%
Toplam finansal yatırımlar	31.826	15.280	-52,00%	12.182	-20,30%

2023 yılı sonunda 31.826TL olarak gerçekleşen ve para piyasası fonlarında değerlendirilen finansal yatırımlar 31.12.2024 tarihinde 15.2280TL ve 30.09.2025 tarihinde 12.182TL olarak gerçekleşmiştir.

Ticari Alacaklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
İlişkili olmayan taraflardan cari alacaklar	--	147.460.239	a.d.	340.028.231	130,59%
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	--	381.830.351	a.d.	336.938.712	-11,76%
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	--	(423.296)	a.d.	(337.477)	-20,27%
Toplam ticari alacaklar	--	528.867.294	a.d.	676.629.466	27,94%

Şirket'in ticari alacakları 31.12.2024 tarihinde 528.867.294TL, 30.09.2025 tarihinde ise 676.629.466TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı içerisinde Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinin tamamlanması sonrası, satılan konutların devir teslimlerin gerçekleşmesi ile ilgili konutların satış süreçleri tamamlanmıştır. Satış bedellerin peşin tahsil edilenlerin üzerindeki kısmı İlişkili olmayan taraflardan cari alacakları oluşturmuştur. 2025 yılı içerisinde de Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden devir teslimler gerçekleştirilmeye devam edilmektedir. İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri ise 2024 ve 2025 yılları içerisinde üretimi devam eden projelerin sözleşmeye bağlanan vadeli satışlarına istinaden alınan senetlerden oluşmaktadır. Bu kapsamda müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 31.12.2024 tarihi itibarı ile 381.407.055TL ve 30.09.2025 tarihi itibarı ile ise 335.844.652TL tutarında tahsildeki senetler yer almaktadır.

145

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
MERSİS No: 0997187004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 44000000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
MERSİS No: 0997187004500003



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Diğer Alacaklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Vergi dairesinden alacaklar – KDV alacakları	--	198.432.774	a.d.	19.961.218	-89,94%
Toplam diğer alacaklar	--	198.432.774	a.d.	19.961.218	-89,94%

Şirket'in diğer alacakları 31.12.2024 tarihinde 198.432.774TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer alacaklar, vergi dairesinden nakden iade alınması süreci devam eden katma değer vergisi alacaklarından oluşmaktadır. Bakiye 2024 yılı içerisinde tamamlanan ve konutların devir teslimleri ile satış sürecinin tamamlanması ile doğmuştur. 2025 yılı içerisinde ise nakden iade alınması için başvurulardan süreçleri tamamlananların iadesinin alınması sonrası KDV alacakları 30.09.2025 tarihinde 19.961.218TL'ye kadar azalmıştır.

Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalar ve ya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır. Şirket'in işbu İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla stokların detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Üretimi devam eden projeler	2.879.588.850	2.176.320.923	2.666.209.788
Dora Hill Projesi ⁽¹⁾	599.420.320	901.699.239	1.274.583.678
Future Deluxe Projesi ⁽²⁾	--	715.063.126	782.353.431
Dilasa Orman Projesi ⁽³⁾	389.026.028	559.558.558	602.171.070
Esil Kartepe Projesi ⁽¹¹⁾	1.209.375.393	--	--
Mahal Kartepe Projesi ⁽¹²⁾	681.767.109	--	--
Gazania Life 1 Projesi ⁽⁹⁾	--	--	7.101.609
Üretimi tamamlanan projeler	--	473.394.781	391.190.659
Esil Kartepe Projesi ⁽¹¹⁾	--	182.236.031	123.062.179
Mahal Kartepe Projesi ⁽¹²⁾	--	291.158.750	268.128.480
Toplam	2.879.588.850	2.649.715.704	3.057.400.447

Uzun vadeli stoklar	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
---------------------	------------	------------	------------

146

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/00000001
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Üzerinde konut üretilecek arsalar	505.148.324	--	--
Üretimi devam eden projeler	55.472.929	766.009.538	809.388.001
Harmony City Projesi ⁽⁴⁾	--	549.562.267	578.901.211
Country Akmeşe Projesi ⁽⁵⁾	55.472.929	142.521.721	156.334.005
Next Capital Projesi ⁽⁶⁾	--	31.208.565	34.299.235
Miracle Garden Projesi ⁽⁷⁾	--	17.474.819	19.210.890
Gazania Life 2 Projesi ⁽⁸⁾	--	15.217.826	16.725.910
Gazania Life 1 Projesi ⁽⁹⁾	--	6.461.643	--
Residence Projesi ⁽¹⁰⁾	--	3.562.697	3.916.750
Toplam Stoklar	3.440.210.103	3.415.725.242	3.866.788.448

⁽¹⁾ Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dora Hill- gerçekleştirmek üzere, 10 Şubat 2023 tarihinde Kocaeli İli İzmit İlçesi Ş. Çayırköy Mahallesi'nde 30 Eylül 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 15.461.766TL olan 21.256,64 m² arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Proje arsasının 9.109.99 m² kısmı üzerinde ise 9 Eylül 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Dora Hill Projesinin arsası 30 Ekim 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Dora Hill Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Dora Hill Projesi için 26 Ağustos 2022 ve 2 Eylül 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Dora Hill Projesi arsası üzerinde 31 Mart 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Dora Hill Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 500.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 627.147.939TL, 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

⁽²⁾ Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yapraklı Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi -Future Deluxe City (FDC)- gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 5 Ağustos 2022 tarihinde tadil edilmiş olan 29 Aralık 2020 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. FDC projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. FDC Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. FDC Projesi için 7 Nisan 2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. FDC Projesi arsası üzerinde Zeray İnşaat adına 24 Mart 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

⁽³⁾ Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dilasa Orman- gerçekleştirmek üzere, 14 Eylül 2022 tarihinde Kocaeli İli Başiskele İlçesi Yuvaçık Mahallesi'nde 30 Eylül 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 122.993.116TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Dilasa Orman Projesinin arsası 21 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Dilasa Orman gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Dilasa Orman Projesi için 17 Kasım 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Dilasa Orman Projesi üzerinde projelerin finansmanı kapsamında kullanılan kredilere istinaden 330.000.000TL tutarında 1. derece, 250.000.000TL tutarında 2. derece ve 650.000.000TL tutarında 3. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 413.917.639TL 1. Derece, 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

⁽⁴⁾ Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi - Harmony City- gerçekleştirmek üzere, 21 Ekim 2022 tarihinde Kocaeli İli Kartepi İlçesi Ş. Uzunbey Mahallesi'nde 30 Eylül 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 444.451.726TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilecek olan gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Harmony City Projesinin arsası 29 Aralık

147

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Harmony City Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Ekim 2024 tarihi itibarıyla F Blok'a ve 4 Haziran 2025 tarihinde P ve R Bloklar'a ait yapı ruhsatları alınmış olup kalan 16 blok için yapı ruhsatların alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı ise kurulu değildir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Harmony City Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.300.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 1.003.436.703TL 1.derece, 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

⁽⁵⁾ Kocaeli İli İzmit İlçesi Karaabdulbaki Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde, gayrimenkul projesi – Country Akmeşe – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 1 Şubat 2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Country Akmeşe projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Country Akmeşe Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Country Akmeşe Projesi için 10 Ekim 2023, 20 Eylül 2023 ve 24 Kasım 2023 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Country Akmeşe Projesi arsası üzerinde 23 Ocak 2024 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

⁽⁶⁾ Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yapracık Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Next Capital – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 26 Şubat 2021 ve 7 Kasım 2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Next Capital Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Next Capital Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Next Capital Projesi için 28 Mart 2024 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir.

⁽⁷⁾ Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Miracle Garden – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 26 Mayıs 2023 tarihinde tadil edilmiş olan 19 Eylül 2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Miracle Garden Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 9 Aralık 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Miracle Garden Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 14 Kasım 2024 tarihinde G Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 10 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

⁽⁸⁾ Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Gazania Life 2 – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022 ve 6 Şubat 2022 ile 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Gazania Life 2 Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Gazania Life 2 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 20 Kasım 2024 tarihinde A4 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 10 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

⁽⁹⁾ Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Gazania Life 1 – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022, 9 Aralık 2022 ve 21 Aralık 2022 ile 6 Şubat 2023, 12 Temmuz 2023 ve 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Gazania Life 1 Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Gazania Life 1 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Kasım 2024 tarihinde A3 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 2 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

⁽¹⁰⁾ Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Zeray Residence – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022 ve 6 Şubat 2022 ile 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Zeray Residence Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Zeray Residence Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 22 Kasım 2024 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir.

⁽¹¹⁾ Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi – Esil Kartepe – gerçekleştirmek üzere, 18 Mart 2021 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Çiftlik Mahallesi'nde 30 Eylül 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 192.952.839 TL 'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023 'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023

148

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Esil Kartepe Projesinin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Esil Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Esil Kartepe Projesi için 31 Mart 2022, 24 Mart 2022 ve 7 Nisan 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Esil Kartepe arsası üzerinde 10 Haziran 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Esil Kartepe Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.070.205.000TL tutarında 1. derece ve 200.000.000TL tutarında 2. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 250.859.176 TL 1. derece ve 250.859.176 TL 2. derece; 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Esil Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, stoklar içerisinde satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri yer almaktadır.

(12) Kocaeli İli Kartepe İlçesi Sarımeşe Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Mahal Kartepe – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 16 Aralık 2020, 25 Mart 2020 ve 5 Nisan 2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Mahal Kartepe projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında

1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Mahal Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Mahal Kartepe Projesi için 15 Kasım 2022 ve 8 Temmuz 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Mahal Kartepe Projesi arsası üzerinde 14 Aralık 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Mahal Kartepe Projesi üzerinde projelerin finansmanı kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.151.300.000TL tutarlarında 1. Derece bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 250.859.176 TL 1. derece ve 321.099.745 TL, 2. Derece; 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.).

Şirket'in uzun ve kısa vadeli stoklarının toplamı 31.12.2023 tarihinde 3.440.210.103 TL, 31.12.2024 tarihinde 3.415.725.242 TL ve 30.09.2025 tarihinde ise 3.866.788.448 TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı içerisinde Zeray İnşaat'ten devir alınan Esil Kartepe, Mahal Kartepe, Dora Hill, Dilasa Orman, Country Akmeşe, Harmony City, Next Capital ve Miracle Garden projelerine 2024 yılı içerisinde Future Deluxe City (FDC), Gazania Life-1, Gazania Life-2 ve Zeray Residence projeleri eklenmiştir. 31.12.2023 tarihi itibarıyla üretimi devam eden projelerden Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projeleri 2024 yılı içerisinde tamamlanmış ve satılan konutların devir teslimleri gerçekleştirilerek satış faturaları kesilmiştir. Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinin satış süreci tamamlanan konutlarına ilişkin maliyetleri 2024 yılı satışların maliyetine aktarılmış, satış süreci devam eden ve satılmaya hazır ancak henüz satılmayan konutlara ilişkin maliyetler ise üretimi tamamlanan projeler olarak sınıflandırılmıştır. İnşaatların ilerlemesine bağlı olarak artan maliyetler ve yeni eklenen projelerin maliyetleri stokların tutarını 31.12.2023'e göre arttırmış olmakla birlikte; 2024 yılı içerisinde bitirilen ve devir teslimlerinin gerçekleşmesi ile Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerine ait stokların 2024 yılı içerisinde satılan malın maliyetine yansıtılması ile stokların tutarında 0,71% oranında bir azalış gerçekleşmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla projelerin ilerleme seviyeleri ile birlikte stoklar 31.12.2024'e göre %13,21 oranında artış göstermiştir.

2023 yılı içerisinde edim yükümlülüğü sözleşmesi ile Zeray İnşaat'tan devir alınan ve devir alındığı tarihte ruhsatı alınmamış olan 505.148.324 TL tutarındaki Zeray GYO'nun sahipliğindeki Harmony City Projesinin bir bloğuna 31.12.2024 tarihi itibarıyla ruhsat alınmış ve resmi izinlere paralel olarak inşai faaliyetleri devam etmektedir. Dolayısıyla, 31.12.2023 tarihi itibarıyla üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sınıflandırılan Harmony City projesi 31.12.2024 tarihi itibarıyla üretimi devam eden stoklar altında sınıflandırılmıştır. Aynı şekilde 1 bloklarına ruhsat alınmış olan Gazania Life 1, Gazania Life 2 ve Miracle Garden'da üretimi devam eden projeler içerisinde yer almıştır.

149

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 299713/004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 299713/004500003



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

31.12.2024 tarihi itibarıyla stokların içerisinde 215.789.754 TL tutarında, 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise 502.980.459TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir. Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta tutarı 31.12.2023 tarihi itibarıyla: 8.069.212.308 TL; 31.12.2024 tarihi itibarıyla 5.762.239.208 TL ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla 3.236.225.877 TL'dir.

Zeray GYO yönetiminin atadığı SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının 30 Ocak 2024 tarihli değerlendirme raporlarında proje halindeki stoklar için 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerler ve değerlendirme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

Stoklar	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*	Gerçeğe Uygun Değeri TL **	İnşaat Tamamlanma Oranı
Esil Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	3.482.895.739	85%
Mahal Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.988.021.355	93%
Dora Hill	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	962.606.194	45%
Dilasa Orman	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	805.519.495	18%
Country Akmeşe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	327.538.611	12%
Konut üretilecek arsalar ⁽¹⁾	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	1.097.089.976	--
Toplam			8.663.671.370	

⁽¹⁾ Değerleme tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmadığı için Harmony City Projesi yapılması planlanan alan arsa olarak değerlendirilmiştir.

* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizini yapması gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

**30 Ocak 2024 tarihli değerlendirme raporlarında proje halindeki stokların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarını ifade etmektedir.

150

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 0997127004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

İNTegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme firması olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Net Değerleme") tarafından hazırlanan 8 Ocak 2025 tarihli değerleme raporlarında stoklar için 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerler ve değerleme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

Stoklar	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*	Gerçeğe Uygun Değeri TL**	İnşaat Tamamlanma Oranı
Esil Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.363.942.593	99,95%
Mahal Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.835.872.739	99,95%
Dora Hill	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.110.844.499	75,00%
Dilasa Orman	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	3.783.904.616	35,00%
Next Capital	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.773.980.764	3,00%
Harmony City ⁽¹⁾	Maliyet – Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	1.759.532.529	2,00%
Future Deluxe City (FDC)	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.700.842.771	52,00%
Country Akmeşe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	674.506.388	45,00%
Gazania Life -2	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	433.235.051	0,00%
Miracle Garden ⁽²⁾	Maliyet – Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	248.156.168	1,00%
Zeray Residence	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	178.698.280	1,00%
Gazania Life -1	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	148.338.048	0,00%
Toplam			17.011.854.446	

⁽¹⁾ Harmony City projesinin değer tespitinde pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Projenin bir bloğuna yapı ruhsatı alınmış olduğundan, projenin arsasının gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı ile 1.698.075.795TL olarak, üzerindeki yapının değeri ise maliyet yaklaşımı esas alınarak 61.456.734TL olarak belirlenmiştir.

⁽²⁾ Miracle Garden projesinin değer tespitinde pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Projenin bir bloğuna yapı ruhsatı alınmış olduğundan, projenin arsasının gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı ile 244.893.744TL olarak, üzerindeki yapının değeri ise maliyet yaklaşımı esas alınarak 3.262.424TL olarak belirlenmiştir.

* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılabilir olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizini yapması gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık

151

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
MERSİS No: 099717004500003

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

**8 Ocak 2025 tarihli değerlendirme raporlarında proje halindeki stokların 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarını ifade etmektedir.

Gazania Life 1 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Kasım 2024 tarihinde A3 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 2 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir.

Gazania Life 2 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 20 Kasım 2024 tarihinde A4 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 10 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir.

Zeray GYO yönetiminin atadığı SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının 17 Haziran 2025 tarihli 2025-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 sayılı değerlendirme raporlarında proje halindeki stoklar için 31 Mart 2025 (30 Eylül 2025 satın alma gücüne göre düzeltilmiş değerleri ile) tarihi itibarıyla tespit ettiği gerçeğe uygun değerler ve değerlendirme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

Stoklar	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*	Gerçeğe Uygun Değeri**	Gerçeğe Uygun Değeri***	İnşaat Tamamlanma Oranı
Next Capital	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	3.068.354.000,00	3.804.255.797	10,00%
Dilasa Orman	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	3.338.183.000,00	3.496.753.621	45,00%
Future Deluxe City	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.469.679.000,00	2.814.492.391	67,00%
Esil Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	674.855.000,00	2.164.398.039	99,95%
Dora Hill	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.899.230.000,00	1.978.119.383	85,00%
Mahal Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	877.740.000,00	1.000.288.925	99,95%
Harmony City ⁽¹⁾	Maliyet – Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	1.735.773.000,00	769.077.383	10,00%
Country Akmeşe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	579.908.000,00	660.874.006	45,00%
Gazania Life -2 ⁽²⁾	Maliyet – Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	118.485.000,00	166.342.165	6,00%
Miracle Garden ⁽³⁾	Maliyet – Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	63.668.000,00	135.027.723	1,00%
Zeray Residence	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	145.963.000,00	72.557.244	1,00%
Gazania Life -1 ⁽⁴⁾	Maliyet – Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	57.465.000,00	65.488.189	6,00%
			15.029.303.000	17.127.674.866	

⁽¹⁾ Harmony City projesinin değer tespitinde pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Projenin bir bloğuna yapı ruhsatı alınmış olduğundan, projenin arsasının gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı ile 1.727.804.413TL olarak, üzerindeki yapının değeri ise gelir yaklaşımı esas alınarak 250.314.970TL olarak belirlenmiştir.

* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir. İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerler, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılabilir olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve

152

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274920
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



farklılıkların karşılaştırmalı analizini yapması gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayandığı olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

**17 Haziran 2025 tarihli değerlendirme raporlarında proje halindeki stokların 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarını ifade etmektedir.

Peşin Ödenmiş Giderler

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025- 09/2024 Değişim (%)
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler ⁽¹⁾	388.056.236	1.227.240.913	216,3%	2.046.279.937	66,74%
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler – kısa vadeli	286.566.688	10.797.673	-96,2%	42.271.661	291,49%
Sigorta giderleri	--	721.505	a.d.	102.734	-85,76%
Toplam peşin ödenmiş giderler	674.622.924	1.238.760.091	83,6%	2.088.654.332	68,61%

⁽¹⁾ Devralınan projeler ile ilgili olarak devam eden inşaat taahhüt işleri için verilen avanslardan oluşmaktadır. Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasındaki inşaat taahhüt sözleşmelerine istinaden kesilecek hak edişler ile proje halindeki stoklara devrolacaklardır.

2023 yılı sonunda 674.622.924 TL olan peşin ödenmiş giderler 31.12.2024 tarihinde 1.238.760.091 TL'ye, 30.09.2025 tarihinde ise 2.088.654.332 TL'ye yükselmiştir.

İlişkili taraflara olan peşin ödenmiş giderler, devir alınan projeler ile ilgili olarak devam eden inşaat taahhüt işleri için verilen avanslardan oluşmaktadır. Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasındaki inşaat taahhüt sözleşmelerine istinaden kesilecek hak edişler ile proje halindeki stoklara devrolacaklardır. 2024 yılı içerisinde hem Zeray GYO'ya devredilen projelerin sayısındaki artış hem de inşaat projelerinin tamamlanma oranlarındaki artış nedeniyle, Zeray İnşaat'a verilen avanslarda yüksek oranda artış gerçekleşmiştir. 2025 yılı içerisinde projelerin inşaatlarının ilerlemesi ve yeni projelerinin inşaatlarına başlanması ile verilen avanslar artmaya devam etmektedir.

31.12.2024 itibarıyla ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler 10.797.673 TL tutarındaki (31.12.2023: 286.566.688 TL) Zeray GYO'nun Zeray İnşaat'ın kısmi bölünmesi ile kurulmasında devralınan gayrimenkul projeleri için bölünme/devir öncesinde tedarikçilere verilen sipariş avansları ile 721.505TL tutarındaki projelerin all risk poliçeleri için peşin ödenen

153

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274915
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



sigorta giderlerinden oluşmaktadır. Devir alınan sipariş avansları teslimler gerçekleştikçe gelen tedarikçi faturaları ile proje halindeki stoklara devrolmaktadır.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	199.864	65.205	-67,4%	-	a.d.
Toplam cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	199.864	65.205	-67,4%	-	a.d.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar stopaj yoluyla peşin ödenen vergi ve fonların, ödenecek cari dönem vergisinden indirilemeyerek sonraki dönemlere devrolunan kısmıdır.

Diğer Dönen Varlıklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Devreden KDV	603.053.443	446.733.291	-25,92%	411.813.005	-7,82%
İndirilecek KDV	--	--	0,00%	350.868	a.d.
İş avansları	--	--	0,00%	63.031	a.d.
Toplam diğer dönen varlıklar	603.053.443	446.733.291	-25,92%	412.226.904	-7,72%

Diğer dönen varlıklar, nakdi olarak iade alınamayacak ancak hesaplanan (ödenecek) katma değer vergilerinden indirilebilecek olan KDV alacaklarından oluşmaktadır. 2024ve 2025 yılları içerisinde gerçekleştirilen satışlardan dolayı, ödenecek KDV'lerden mahsup edilmesi nedeniyle azalmıştır.

Duran Varlıklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Diğer alacaklar	0	854.007	a.d.	680.866	-20,3%
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	0	854.007	a.d.	680.866	-20,3%
Stoklar	560.621.253	766.009.538	36,6%	809.388.001	5,7%
Toplam diğer duran varlıklar	560.621.253	767.717.552	36,9%	810.749.733	5,6%

154

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 099717004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Bilanço tarihinden 1 yıldan daha uzun bir dönemde tamamlanması öngörülen projelere ilişkin maliyetler uzun vadeli stoklar olarak sınıflandırılmıştır ve detayları kısa vadeli stoklar içerisinde verilmiştir.

Duran varlıklar içinde ayrıca ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar ve maddi duran varlıklar yer almaktadır. İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, verilen depozito ve teminatlardan, maddi duran varlıklar ise 2025 yılı içerisinde satın alınan taşıtlardan oluşmaktadır.

KAYNAKLAR

Finansal Borçlar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	--	303.284.967	a.d.	338.182.267	11,51%
<i>Kısa vadeli banka kredileri</i>	--	<i>174.776.178</i>	<i>a.d.</i>	<i>20.269.687</i>	<i>-88,40%</i>
<i>Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları</i>	--	<i>128.508.789</i>	<i>a.d.</i>	<i>317.912.580</i>	<i>147,39%</i>
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler	--	62.676.770	a.d.	552.171.068	780,98%
<i>Uzun vadeli banka kredileri</i>	--	<i>62.676.770</i>	<i>a.d.</i>	<i>552.171.068</i>	<i>780,98%</i>
Toplam Finansal Borçlar	--	365.961.737	a.d.	890.353.335	143,29%

Şirket'in 31.12.2024 tarihinde toplam finansal borçları 365.961.737 TL ve 30.09.2025 tarihinde toplam 890.353.335 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 31.12.2024 tarihindeki finansal borçların 303.284.967 TL'si kısa vadeli, 62.676.770 TL'si uzun vadelidir. 30.09.2025 tarihindeki finansal borçların ise 338.182.267 TL'si kısa vadeli, 552.171.068 TL'si uzun vadelidir. Şirket 12 Eylül 2023'teki kuruluşu ve sonrasındaki nakit sermaye kaynaklarının kullanılmasına, sözleşmeye bağlanan satışlara istinaden müşterilerden alınan avanslara ilave olarak üretimi devam eden projelerin maliyetlerinin karşılanmasında ortaya çıkan finansman ihtiyacı için kredi kullanmaktadır.

Ticari ve Diğer Borçlar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Ticari borçlar	636.106	2.866.636	350,7%	15.576.480	443,4%
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	636.106	2.866.636	350,7%	15.576.480	443,4%
Diğer borçlar	424.494	--	a.d.	--	a.d.
<i>İlişkili taraflara borçlar</i>	424.494	--	a.d.	--	a.d.
Banka kredileri	--	365.961.737	a.d.	890.353.335	143,3%
Toplam ticari ve diğer borçlar	1.060.600	368.828.373	34675,4%	905.929.815	145,6%

155

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil Sicil No: 27411
Ticaret Sicil No: 27411
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in ticari borçları, ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar olup, Şirket'in faaliyetlerinin artması ile birlikte dönemler içerisinde artış göstermektedir.

31.12.2023 tarihinde 424.494 TL tutarında tutarında olan diğer borçlar içerisinde ortaklara borçlar yer almaktadır.

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Şirket devam eden projelerden sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, Zeray GYO ilgili finansal tablo tarihleri itibarıyla müşteriler ile kurulan sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerini yerine getirmemiş, dolayısıyla gerçekleşen tahsilatları ertelenen gelir olarak kayıtlarına almıştır. Zeray GYO finansal tablolarında, proje teslimleri 1 yıl içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler, 1 yıldan uzun sürede proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Bu kapsamda 31.12.2023 itibarıyla Zeray GYO'nun 2.203.313.138 TL'si kısa vadeli, 1.803.380.875 TL'si uzun vadeli olmak üzere toplam 4.006.694.013 TL ertelenen geliri bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla 2.315.423.118 TL'si kısa vadeli, 2.011.178.762 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 4.326.601.880 TL olarak gerçekleşen ertelenen gelirler, 30.09.2025 tarihinde 2.841.287.968 TL'si kısa vadeli, 2.263.876.239 TL'si uzun vadeli olmak üzere toplam 5.105.164.207 TL'ye yükselmiştir.

2024 yılı içerisinde devir alınan proje sayısının artması, 2023 yılı sonundaki projelerden vadeli satış sözleşmelerine bağlananların tahsilatlarının artması, tüm projelerde satılan konut adetlerinin artması ile ertelenmiş gelirler olan müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, 2024 yılı içerisinde proje teslimleri gerçekleşerek satış geliri olarak tanınan Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinin alınan avanslarındaki azalışının etkisine rağmen %7,98 oranında artmıştır. 2025 yılı içerisinde projelerin satışları arttıkça ertelenen gelirler de %17,99 oranında artış göstermiştir.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 31.12.2024 tarihi itibarı ile 381.407.055 TL ve 30.09.2025 tarihi itibarı ile ise 335.844.652 TL tutarında tahsildeki senetler yer almaktadır.

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.203.313.138	2.315.423.118	5,09%	2.841.287.968	22,71%

156

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.803.380.875	2.011.178.762	11,52%	2.263.876.239	12,56%
Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	4.006.694.013	4.326.601.880	7,98%	5.105.164.207	17,99%

TL	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlülükler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
Dora Hill Projesi	--	926.241.176	1.228.970.524
Dilasa Orman Projesi	--	469.494.425	809.615.940
Future Deluxe Projesi	--	759.901.766	529.785.747
Esil Kartepe Projesi	--	128.736.880	190.527.966
Mahal Kartepe Projesi	1.552.048.812	31.048.871	82.387.791
Gazania Life 1 Projesi	651.264.326	--	--
Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlülükler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
Harmony City Projesi	1.044.038.315	1.896.536.608	2.035.560.614
Next Capital Projesi	44.806.188	50.050.941	101.396.016
Country Akmeşe Projesi	--	64.591.213	83.810.000
Residence Projesi	--	--	41.971.362
Gazania Life 2 Projesi	--	--	850.000
Miracle Garden Projesi	--	--	288.247
Dilasa Orman Projesi	349.294.584	--	--
Dora Hill Projesi	365.241.788	--	--
TOPLAM	4.006.694.013	4.326.601.880	5.105.164.207

Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Personele ödenecek ücret vb. borçlar	383.192	1.330.762	247%	1.219.437	-8%
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	175.902	977.617	456%	533.870	-45%
Toplam çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	559.094	2.308.379	313%	1.753.307	-24%

157

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 0997107004500003

(Signature)
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 0997107004500003



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 270971/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar personele ödenecek ücretler vb. borçlar ile ödenecek sosyal güvenlik kesintilerinden oluşmakta olup, personel sayısı ve ücretlerindeki artış ile birlikte yükselmektedir.

Karşılıklar

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	--	1.063.882	a.d.	1.579.222	48,44%
İzin karşılıkları	--	1.063.882	a.d.	1.579.222	48,44%
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	--	--	0,00%	1.679.248	a.d.
Kıdem tazminatı karşılıkları	--	--	0,00%	1.679.248	a.d.
Diğer karşılıklar	--	--	a.d.	6.381.278	100.00%
Toplam karşılıklar	--	1.063.882	a.d.	9.639.748	806,09%

Şirket 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla kanuni yükümlülüklerinin başlamasına istinaden kullanılmamış izin karşılıklarını ve kıdem tazminatı karşılıklarını ayırmıştır.

30.09.2025 tarihinde 6.381.278 TL tutarındaki diğer kısa vadeli karşılıklar, Şirket aleyhine açılmış çeşitli davalara istinaden öngörülen riske göre ayrılan karşılıklardır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Ödenecek vergi ve fonlar	103.522	169.487.298	163621,04%	36.774.039	-78,30%
Toplam diğer kısa vadeli yükümlülükler	103.522	169.487.298	163621,04%	36.774.039	-78,30%

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri, Zera YGY'ya 2024 yılı içerisinde tamamlanan projelere istinaden kesilen tevkifatlı hakediş faturalarından kaynaklı ödenecek katma değer vergilerinden oluşmaktadır.

158

Zera YGY Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERA YGY YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 29971/004500001
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Ertelenen vergi yükümlülükleri

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Ertelenen vergi yükümlülükleri	81.381.170	114.381.616	40,55%	175.322.195	53,28%
Toplam ertelenen vergi yükümlülükleri	81.381.170	114.381.616	40,55%	175.322.195	53,28%

29 Ağustos 2024 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü kazanmış olan Şirket 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre kurumlar vergisinden istisnadır.

Öte yandan, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı - Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu taşınmazlardan elde edeceği kazançlarının en az %50'sinin kâr payı olarak dağıtılma politikasının bulunmasına rağmen kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur. 31.12.2023 tarihi itibarıyla GYO statüsü kazanmamış olduğundan 31.12.2023 tarihi itibarıyla geçerli olan kurumlar vergisi oranı %25 kullanılarak hesaplanmıştır.

159

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumlar Vergisi Beyannamesi
T.C. Gelir Vergisi Kanunu
Maddesi No: 999717004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTİGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

ÖZKAYNAKLAR

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) 31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) 30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Ödenmiş sermaye	250.000.000	510.000.000	104,0%	510.000.000	0,0%
Sermaye Düzeltmesi Farkları	225.946.449	407.210.754	80,2%	407.210.754	0,0%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	--	--	0,0%	(943.976)	a.d.
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	99.281.031	233.727.811	135,4%	-66.967.559	-128,7%
Net dönem karı / (zararı)	134.446.780	(300.695.370)	-323,7%	78.481.258	-126,1%
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	709.674.260	850.243.195	19,8%	927.780.477	9,1%

31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynakları ödenmiş sermaye ve dağıtılmamış birikmiş karlar/(birikmiş zararlar) ile dönem kâr zararından oluşmaktadır. 30.09.2025 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılığının aktüeryal kayıp ve kazançlarından oluşan diğer kapsamlı giderler de özkaynaklar içerisinde yer almıştır.

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla 250.000.000 TL olan çıkarılmış ve ödenmiş sermayesi 2024 yılı içerisinde 260.000.000 TL arttırılmış ve nakden ödenmiştir. Şirket'in 510.000.000TL tutarındaki sermayesinin 45.537.445 TL'si Zeray İnşaat'ın TTK 159 ila 179'uncu maddeleri gereği kısmi bölünmesinden karşılanmış, geriye kalan 464.462.555 TL'si ise Zekeriya Zeray tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir. TMS 29 – Yüksek Enflasyon Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı (TMS 29) uyarınca ödenmiş sermayenin enflasyona göre düzeltilmesi sonucu 31.12.2023 tarihi itibarıyla 225.946.449 TL ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla ise 407.210.754 TL tutarında enflasyon düzeltmesi olumlu farkı oluşmuştur. 30.09.2025 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket'in sermayesinde bir hareket olmamıştır.

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla dağıtılmamış birikmiş karlarını, ertelenen vergi etkisinden net olarak hesaplanan kısmi bölünmede devir alınan gayrimenkullerin enflasyon düzeltmesi etkisi oluşturmaktadır.

160

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yönetim Kurulu Başkanı
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide olmayan (solo) kar veya zarar ve kapsamlı gelir tabloları aşağıda yer almaktadır. Şirket, 12.09.2023 tarihinde kurulduğundan 2023 yılı içerisinde yaklaşık 3 aylık faaliyet sonucu bulunmaktadır.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2024/ 2023 Değişim	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2025-09/ 2024-09 Değişim
	31.12.2023	31.12.2024		30.09.2024	30.09.2025	
KÂR VEYA ZARAR KISMI						
Hasılat	--	2.433.120.321	a.d.	1.549.742.795	255.926.958	a.d.
Satışların maliyeti	--	(2.371.579.071)	a.d.	(1.510.203.613)	(125.150.104)	a.d.
BRÜT KAR/ZARAR	--	61.541.250	a.d.	39.539.182	130.776.854	a.d.
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	--	(39.346)	a.d.	(39.347)	(2.514.614)	6290,9%
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.005.582)	(25.619.408)	1177,4%	(12.011.187)	(31.602.885)	163,1%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	350.089	404.742	15,6%	181.803	13.145.532	7130,6%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(139.609)	(1.160.037)	730,9%	(2.773.135)	(9.533.996)	243,8%
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(1.795.102)	35.127.201	-2056,8%	24.897.316	100.270.891	302,7%
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	--	--	0,0%	--	4.237.839	a.d.
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	--	--	0,0%	--	--	0,0%
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	(1.795.102)	35.127.201	-2056,8%	24.897.316	104.508.730	319,8%
Finansman gelirleri	2.228.726	2.973.517	33,4%	1.772.256	1.126.959	-36,4%
Finansman giderleri	(118.444)	(3.084.099)	2503,8%	(360.313)	(1.817.116)	404,3%
Net parasal pozisyon kazançları/ kayıpları (-)	182.418.757,00	(302.711.543)	-265,9%	(309.488.201)	48.467.383	-115,7%

161

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET
KÂRI/ZARARI
NO: 148/UMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2024/2023 Değişim	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan)	2025-09/2024-09 Değişim
	31.12.2023	31.12.2024		30.09.2024	30.09.2025	
VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	182.733.937	(267.694.924)	-246,5%	(283.178.942)	152.285.956	-153,8%
• Dönem vergi gideri/geliri	--	--	0,0%	--	(12.459.558)	a.d.
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	(48.287.157)	(33.000.446)	-31,7%	54.577.410	(61.345.140)	-212,4%
DÖNEM KARI/ZARARI	134.446.780	(300.695.370)	-323,7%	(300.695.370)	(228.601.532)	-24,0%

Net Satışlar ve Satışların Maliyeti

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2024	30.09.2025	2025-09/2024-09 Değişim (%)
Yurtiçi – gayrimenkul satış gelirleri	--	2.433.120.321	a.d	1.549.742.795	255.926.958	-83,49%
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	--	(2.371.579.071)	a.d	(1.510.203.613)	(125.150.104)	-91,71%
BRÜT KAR	--	61.541.250	a.d	39.539.182	130.776.854	230,75%

Şirket'in 01.01. – 31.12.2024 ve 01.01. – 30.09.2025 hesap dönemlerindeki net satışları inşası tamamlanan Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerine ait satış gelirlerinden oluşmaktadır. 01.01. – 31.12.2024 hesap döneminde net satışlar 2.433.120.321 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 1.609.259.936 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 823.860.385 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir. 01.01.–30.09.2024 hesap döneminde net satışlar 1.549.742.795 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 1.022.373.308 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 527.369.487 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir. 01.01.–30.09.2025 hesap döneminde ise net satışlar 255.926.958 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 167.429.373 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 88.497.585 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir.

31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Esil Kartepe ve Mahal Kartepe Projelerinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri ise stoklar içerisinde yer almaktadır. İlgili projelerinin toplam maliyetlerinin devir teslimi gerçekleşen konutlara ilişkin olan kısmı da satılan gayrimenkullerin maliyeti olarak dönem kâr zararına yansıtılmıştır.

162

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

31.12.2023 tarihi itibarıyla inşası tamamlanan ve devir teslim edilen konut, dolayısıyla satış geliri ve maliyetleri bulunmamaktadır.

Niteliklerine Göre Faaliyet Giderleri

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024 yılı toplam içindeki oranı (%)	Değişim (%)	30.09.2024	30.09.2025	Değişim (%)
Personel ücret giderleri	877.295	11.855.845	46,21%	1251,41%	7.249.324	19.566.744	169,91%
Reklam giderleri	--	39.346	0,15%	a.d.	79.179	3.834.742	4743,13%
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	57.044	5.134.226	20,01%	8900,47%	1.413.906	3.135.544	121,76%
Danışmanlık giderleri	500.283	3.493.625	13,62%	598,33%	1.660.184	2.411.460	45,25%
Ekspertiz giderleri	--	--	-	0,00%	--	1.501.968	a.d.
Kira Giderleri	--	--	-	0,00%	--	785.633	a.d.
Noter giderleri	396.061	477.416	1,86%	20,54%	368.843	588.305	a.d.
İzin karşılık giderleri	--	--	-	a.d.	--	387.719	a.d.
Amortisman ve itfa giderleri	--	1.173.183	4,57%	0,00%	--	798.972	a.d.
Vergi, resim ve harçlar	79.975	1.236.860	4,82%	1446,56%	1.235.118	--	a.d.
Diğer giderler	94.924	2.248.253	8,76%	2268,48%	43.980	1.106.412	a.d.
Toplam faaliyet giderleri	2.005.582	25.658.754	100,00%	1179,37%	12.050.534	34.117.499	183,12%

Şirket'in faaliyet giderlerinin büyük bir kısmını personel ücret giderleri ve danışmanlık giderleri oluşturmaktadır. Expertiz giderleri kredi kullanımları için yaptırılan ekspertiz giderleridir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2024	30.09.2025	2025-09/2024-09 Değişim (%)
Konusu kalmayan karşılık gelirleri	--	--	0,00%	--	13.040.451	a.d.
Kur farkı geliri	350.089	334.617	-4,42%	148.470	74.919	-49,54%
Diğer gelirler	--	70.125	a.d.	33.333	30.162	-9,51%

163

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2024	30.09.2025	2025-09/2024-09 Değişim (%)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	350.089	404.742	15,61%	181.803	13.145.532	7130,65%
Karşılık giderleri	--	(481.503)	a.d.	(276.149)	(6.969.105)	2423,68%
Kur farkı gideri	(985)	(594.705)	60276,14%	(609.047)	(36.603)	-93,99%
Kuruluş giderleri	(138.486)	--	a.d.	--	--	0,00%
Diğer giderler	(138)	(83.829)	60645,65%	(1.887.939)	(2.528.288)	a.d.
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(139.609)	(1.160.037)	730,92%	(2.773.135)	(9.533.996)	243,80%

Şirket'in 31.12.2024 tarihinde sona eren dönem içerisinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri 404.742 TL, esas faaliyetlerden diğer giderleri ise 1.160.034 TL'dir. 2024 yılı içerisinde ayrılan 481.503 TL tutarındaki karşılık gideri, tahsili şüpheli görülen alacaklar için ayrılmıştır.

01.01 – 30.09.2025 dönemindeki 13.040.451 TL tutarındaki konusu kalmayan karşılık geliri, 2024 yılı içerisinde şüpheli duruma gelmiş olduğundan karşılık ayrılan verilen avansa istinaden, 09/2025 itibarıyla avans verilen tedarikçinin üstlendiği yükümlülüklerini yerine getirmesi sonrası ayrılan karşılığın iptal edilmesinden oluşmaktadır. 01.01–30.09.2025 döneminde 6.969.105 TL tutarındaki karşılık giderleri ise Şirket aleyhine açılmış çeşitli davalara istinaden öngörülen riske göre ayrılan karşılıklardır.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2024	30.09.2025	2025-09/2024-09 Değişim (%)
Vadeli mevduat faiz gelirleri	2.228.726	2.334.509	4,75%	1.601.339	1.126.959	-29,62%
Kur farkı gelirleri	--	639.008	a.d.	170.917	--	0,00%
Finansman gelirleri	2.228.726	2.973.517	33,42%	1.772.256	1.126.959	-36,41%
Kur farkı giderleri	--	-3.084.099	a.d.	-360.313	--	0,00%
Banka komisyonu giderleri	-118.444	--	-100,00%	--	-1.719.882	0,00%
Kıdem faiz gideri	--	--	0,00%	--	-97.234	a.d.
Finansman giderleri	-118.444	-3.084.099	2503,85%	-360.313	-1.817.116	a.d.

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde sona eren hesap döneminde 2.228.726 TL tutarında vadeli mevduat faiz gelirinden oluşan finansman gelirleri ve 118.444 TL tutarında banka ve masraf komisyonlarından oluşan finansman giderleri bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 2.334.509 TL'si vadeli mevduat faiz gelirlerinden, 639.008 TL'si de kur farkı gelirlerinden olmak üzere toplam 2.973.517 TL tutarında finansman geliri bulunmaktadır. Aynı

164

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

dönemde tamamı kur farkı giderlerinden oluşan 3.084.099 TL tutarında finansman gideri bulunmaktadır. 01.01– 30.09.2024 döneminde 1.601.339 TL olan vadeli mevduat faiz gelirleri 01.01– 30.09.2025 döneminde 1.126.959 TL olarak gerçekleşmiştir. 01.01– 30.09.2024 döneminde 360.313 TL tutarındaki kur farkı giderinden oluşan finansman gideri bulunmaktadır. 01.01– 30.09.2025 döneminde 97.234 TL faiz gideri kıdem tazminatı karşılığının döneme faiz maliyetinden oluşmuştur. Aynı dönemde banka komisyon giderleri 1.719.882 TL olarak gerçekleşmiştir ve toplam finansman giderleri 1.817.116 TL olmuştur. Nakit ve nakit benzeri değerlerin proje finansmanında kullanılması ile birlikte faiz gelirleri azalmıştır.

Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla 315.180 TL tutarında olan vergi öncesi dönem karı 182.418.757 TL tutarındaki net parasal pozisyon kazançları sonrası 182.733.937 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla 35.016.619 TL tutarında olan vergi öncesi dönem karı 302.711.543 TL tutarında gerçekleşen net parasal pozisyon kaybı sonrası 267.694.924 TL tutarında vergi öncesi zarara dönmüştür. 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 26.309.259 TL tutarındaki vergi öncesi karı 309.488.201 TL tutarındaki net parasal pozisyon kaybı sonrası 283.178.942 TL tutarında vergi öncesi zarar dönmüştür.

01.01-31.12.2024 ve 01.01-30.09.2024 dönemlerinde Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinin satışlarından elde edilen brüt kar enflasyon kayıpları öncesi kar oluşmasında etkili olmuştur. Şirket'in net parasal pozisyon kaybına Şirket özkaynakları içerisindeki nakden ödenmiş sermaye ve birikmiş karların dönem içerisindeki enflasyon etkisi neden olmuştur. 30.09.2025 tarihinde sona eren dönemde 103.818.573 TL tutarındaki vergi öncesi kar 48.467.383 TL tutarındaki net parasal pozisyon kazancı sonrası 152.285.956 TL olmuştur.

Cari Dönem Vergi Gideri

2 Ağustos 2024 tarihinde getirilen ve 1 Ocak 2025'ten itibaren geçerli olan %10 oranındaki yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması ile kapsamında 30.09.2025 tarihinde sona eren dönemde 12.459.558 TL tutarında cari dönem vergisi hesaplanarak karşılık ayrılmıştır.

Ertelenmiş Vergi Gideri

31.12.2023 tarihinde sona eren dönem içerisinde 48.287.157 TL tutarında, 31.12.2024 tarihinde sona eren dönem içerisinde 33.000.446 TL tutarında ertelenmiş vergi gideri hesaplanarak gelir tablosuna yansıtılmıştır. 01.01–30.09.2024 hesap döneminde 54.577.410 TL tutarında ertelenmiş vergi geliri, 01.01–30.09.2025 hesap döneminde 61.345.140 TL tutarında ertelenmiş vergi gideri hesaplanarak gelir tablosuna yansıtılmıştır. Ertelenmiş vergi gideri ve dönemler içerisindeki artış, ertelenmiş vergi yükümlülüğünde detaylı olarak açıklandığı üzere; Şirket'in GYO statüsü kazanması ancak 2 Ağustos 2024 tarihli vergi düzenlemeleri ile birlikte kurumlar vergisi oranının artması yanı sıra, stoklar ile alınan ve verilen avanslardaki geçici farkların artması ile artan ertelenen vergi yükümlülüğünden kaynaklanmaktadır.

165

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274411
Mersis No: 0997107004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: TACUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2024	30.09.2025	2025-09/2024-09 Değişim (%)
Yurtiçi – gayrimenkul satış gelirleri	--	2.433.120.321	100,00%	1.549.742.795	255.926.958	-83,49%
<i>Esil Kartepe</i>	--	<i>1.609.259.936</i>	<i>100,00%</i>	<i>1.022.373.308</i>	<i>167.429.373</i>	<i>-83,62%</i>
<i>Mahal Kartepe</i>	--	<i>823.860.385</i>	<i>100,00%</i>	<i>527.369.487</i>	<i>88.497.585</i>	<i>-83,22%</i>

Şirket 12 Eylül 2023 tarihinde kurulmuş olup 01.01– 31.12.2024 tarihinin karşılaştırmalı dönemi olan 01.01– 31.12.2023 döneminde yaklaşık 3 aylık bir faaliyet süresi bulunmaktadır. Şirket'in 01.01– 31.12.2024 hesap dönemi içerisinde net satışları inşası tamamlanan Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerine ait satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu dönemde net satışlar 2.433.120.321 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 1.609.259.936 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 823.860.385 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla Esil Kartepe ve Mahal Kartepe Projelerinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. 31.12.2023 tarihi itibarıyla inşası tamamlanan ve devir teslim edilen konut, dolayısıyla satış geliri ve maliyetleri bulunmamaktadır.

01.01– 30.09.2024 hesap döneminde net satışlar 1.549.742.795 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 1.022.373.308 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 527.369.487 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir. 01.01– 30.09.2025 hesap döneminde ise net satışlar 255.926.958 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 167.429.373 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 88.497.585 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in faaliyetleri kredi riski, likidite riski, kur riski ve faiz oranı riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Bu risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

166

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 270971/0004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 270971/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 270971/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



10.3. İhraççının borçluluk durumu

BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.205.036.354	2.794.434.280	3.252.705.116
Garantili	--	--	--
Teminatlı	--	303.284.967	338.182.267
Garantisiz/Teminatsız	2.205.036.354	2.491.149.313	2.914.522.849
Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.884.762.045	2.188.237.148	2.993.048.750
Garantili	--	--	--
Teminatlı	--	62.676.770	552.171.068
Garantisiz/Teminatsız	1.884.762.045	2.125.560.378	2.440.877.682
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	4.089.798.399	4.982.671.428	6.245.753.866
Özkaynaklar	709.674.260	850.243.195	927.780.477
Ödenmiş Sermaye	250.000.000	510.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	225.946.449	407.210.754	407.210.754
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	--	--	-943.976
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	99.281.031	233.727.811	-66.967.559
Net dönem karı / (zararı)	134.446.780	-300.695.370	78.481.258,00
TOPLAM KAYNAKLAR	4.799.472.659	5.832.914.623	7.173.534.343

NET BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
A. Nakit	--	--	--
B. Nakit Benzerleri	81.354.499	3.461.439	101.213.270
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	31.826	15.280	12.182
D. Likidite (A+B+C)	81.386.325	3.476.719	101.225.452
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--	--	--
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	--	174.776.178	20.269.687
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	--	128.508.789	317.912.580
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	--	--	--
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	--	303.284.967	338.182.267
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(81.386.325)	299.808.248	236.956.815
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	--	62.676.770	552.171.068
L. Tahviller	--	--	--
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	--	--	--
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	--	62.676.770	552.171.068
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(81.386.325)	362.485.018	789.127.883

31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamakta olup, finansal varlıkları 81.386.325 TL tutarındadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla net finansal borçluluğu ise 362.485.018

167

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2025 tarihinde ise net finansal borçluluk 789.127.883 TL'ye yükselmiştir. Net finansal borçluluktaki artışa projelerin inşasının ilerlemesi ve yapımına başlanan projelere istinaden artan finansman ihtiyacının kredi kullanılarak karşılanmasıdır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumunda 30.09.2025 tarihindeki durumuna göre önemli bir değişiklik meydana gelmemiştir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in 510.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır. Özsermaye dışında Şirket'in fon kaynakları arasında kısa ve uzun vadeli finansal borçlar ile gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlara alınan ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler kaleminde takip edilen devam eden projelerden yapılan satışların gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirler yer almaktadır.

Şirket devam eden projelerden sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, Zeray GYO ilgili finansal tablo tarihleri itibarıyla müşteriler ile kurulan sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerini yerine getirmemiş, dolayısıyla gerçekleşen tahsilatları ertelenen gelir olarak kayıtlarına almıştır.

Zeray GYO finansal tablolarında, proje teslimleri bilanço tarihinden sonra 1 yıl içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler, 1 yıldan daha uzun sürede proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler ise Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır.

Bu kapsamda 31.12.2023 itibarıyla Zeray GYO'nun 2.203.313.138 TL'si kısa vadeli, 1.803.380.875 TL'si uzun vadeli olmak üzere toplam 4.006.694.013 TL ertelenen geliri bulunmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla 2.315.423.118 TL'si kısa vadeli, 2.011.178.762 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 4.326.601.880 TL olarak gerçekleşen ertelenen gelirler, 30.09.2025 tarihinde 2.841.287.968 TL'si kısa vadeli, 2.263.876.239 TL'si uzun vadeli olmak üzere toplam 5.105.164.207 TL'ye yükselmiştir.

2024 yılı içerisinde devir alınan proje sayısının artması, 2023 yılı sonundaki projelerden vadeli satış sözleşmelerine bağlananların tahsilatlarının artması, tüm projelerde satılan konut adetlerinin artması ile ertelenmiş gelirler olan müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, 2024 yılı içerisinde proje teslimleri gerçekleşerek satış geliri olarak tanınan Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinin alınan avanslarındaki azalışının etkisine rağmen %7,98 oranında

168

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

[Signature]



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



artmıştır. 2025 yılı içerisinde projelerin satışları arttıkça ertelenen gelirler de %17,99 oranında artış göstermiştir.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 31.12.2024 tarihi itibari ile 381.407.055 TL ve 30.09.2025 tarihi itibari ile ise 335.844.652 TL tutarında tahsildeki senetler yer almaktadır.

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.203.313.138	2.315.423.118	5,09%	2.841.287.968	22,71%
Uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.803.380.875	2.011.178.762	11,52%	2.263.876.239	12,56%
Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	4.006.694.013	4.326.601.880	7,98%	5.105.164.207	17,99%

TL	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kısa vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlülükler	2.203.313.138	2.315.423.118	2.841.287.968
Dora Hill Projesi	--	926.241.176	1.228.970.524
Dilasa Orman Projesi	--	469.494.425	809.615.940
Future Deluxe Projesi	--	759.901.766	529.785.747
Esil Kartepe Projesi	--	128.736.880	190.527.966
Mahal Kartepe Projesi	1.552.048.812	31.048.871	82.387.791
Gazania Life 1 Projesi	651.264.326	--	--
Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlülükler	1.803.380.875	2.011.178.762	2.263.876.239
Harmony City Projesi	1.044.038.315	1.896.536.608	2.035.560.614
Next Capital Projesi	44.806.188	50.050.941	101.396.016
Country Akmeşe Projesi	--	64.591.213	83.810.000
Residence Projesi	--	--	41.971.362
Gazania Life 2 Projesi	--	--	850.000
Miracle Garden Projesi	--	--	288.247
Dilasa Orman Projesi	349.294.584	--	--
Dora Hill Projesi	365.241.788	--	--
TOPLAM	4.006.694.013	4.326.601.880	5.105.164.207

169

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in finansal, ticari ve diğer borçlarının vade dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2023 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5+ yıl (IV)
Türev Olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	636.106	636.106	636.106	--	--	--
Diğer borçlar	424.494	424.494	424.494	--	--	--
Toplam yükümlülük	1.060.600	1.060.600	1.060.600	--	--	--

31.12.2024 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5+ yıl (IV)
Türev Olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	365.961.737	513.911.622	214.008.537	127.268.107	172.634.978	--
Ticari borçlar	2.866.636	2.866.636	2.866.636	--	--	--
Toplam yükümlülük	368.828.373	516.778.258	216.875.173	127.268.107	172.634.978	--

30.09.2025 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5+ yıl (IV)
Türev Olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	890.353.335	2.062.845.709	17.911.714	449.685.493	1.595.248.502	--
Ticari borçlar	15.576.480	15.576.480	15.576.480	--	--	--
Toplam yükümlülük	905.929.815	2.078.422.189	33.488.194	449.685.493	1.595.248.502	--

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen konsolide olmayan finansal tablolarındaki nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

TL	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	36.857.861	(763.337.695)	(896.389.951)	(267.756.559)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	2.196.897	2.351.060	1.618.750	(2.387.481)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	42.299.741	708.100.108	836.592.776	368.597.643
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ Azalış	81.354.499	(52.886.527)	(58.178.425)	98.453.603
Nakitteki Enflasyon Etkisi	--	(25.006.533)	(21.473.523)	(701.772)

170

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

TL	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ	81.354.499	(77.893.060)	(79.651.948)	97.751.831
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	--	81.354.499	81.354.499	3.461.439
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	81.354.499	3.461.439	1.702.551	101.213.270

31.12.2023 tarihi itibarıyla işletme faaliyetlerin pozitif olan nakit akışları, her ne kadar 2024 yılı içerisinde Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinin tamamlanmasıyla satış geliri elde etmeye başlamış olsa da enflasyonun negatif etkisi ve projelerin ilerleme seviyelerine bağlı olarak artan maliyetleri karşılamak üzere verilen sipariş avanslarının artması ile işletme faaliyetlerinden olan nakit akışları negatife dönmüş ve yabancı kaynak ihtiyacı doğmuştur. Şirket'in faaliyetlerin finansmanında kullanılan diğer önemli bir unsur ise gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlara alınan ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler kaleminde takip edilen devam eden projelerden yapılan satışların gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerdir. Ayrıca Şirket artan finansman ihtiyacını karşılamak üzere kredi kullanmaktadır.

TL	31.12.2023	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.203.313.138	2.315.423.118	5,09%	2.841.287.968	22,71%
Uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.803.380.875	2.011.178.762	11,52%	2.263.876.239	12,56%
Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	4.006.694.013	4.326.601.880	7,98%	5.105.164.207	17,99%

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, toplam finansal borçlardan nakit ve nakit benzeri değerlerin çıkartılmasıyla hesaplanmaktadır.

TL	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Toplam finansal borçlar	--	365.961.737	890.353.335
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(81.354.499)	(3.461.439)	(101.213.270)
Net finansal borç	(81.354.499)	362.500.298	789.140.065
Özkaynaklar	709.674.260	850.243.195	927.780.477
Kullanılan sermaye	628.319.761	1.212.743.493	1.716.920.542
Net finansal borç/ kullanılan sermaye oranı	-12,95%	29,89%	45,96%

171

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(Signature)
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıkları ile kısa vadeli borçları arasındaki farkı ifade eder ve kısa vadeli yükümlülüklerini ödeme yeteneğini gösterir. Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

İzahname tarihinden sonraki 12 aylık süre boyunca mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.

İhraççı'nın bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesi aşağıdaki şekildedir:

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)
	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Dönen Varlıklar	4.238.851.406	5.066.051.078	6.356.097.819
Kısa Vadeli Yükümlülükleri	2.205.036.354	2.794.434.280	3.252.705.116
Net İşletme Sermayesi	2.033.815.052	2.271.616.798	3.103.392.703

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

172

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra Şirket, sektör ve bölgedeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektedir.

Bu izahname'de yer verilen son finansal tablo tarihi olan 30.09.2025 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket'te bu eğilimlere tabidir.

Üretim

Belediyeler tarafından 2023, 2024 yılları ve 2025'in ikinci çeyrek döneminde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Ruhsatı istatistikleri, 2023-2025 (adet)							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık Değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık Değişim (%)	Yüzölçüm	Yıllık Değişim (%)
2023		153.351	9,7	924.985	28,2	197.455.632	16,7
	I	25.861	-9,6	134.073	-3,5	30.831.408	-6,7
	II	34.179	6,7	204.388	36,4	45.179.358	24,0
	III	39.499	25,3	224.991	48,7	48.908.364	29,1
	IV	53.812	13,1	361.533	28,5	72.536.502	17,4
2024		143.300	-6,6	853.990	-7,7	180.271.324	-8,7
	I	32.886	27,2	207.214	54,6	44.036.945	42,8
	II	27.645	-19,1	153.638	-24,8	33.595.485	-25,6
	III	34.327	-13,1	183.710	-18,3	39.194.494	-19,9
	IV	48.442	-10,0	309.428	-14,4	63.444.401	-12,5
2025							
	I	28.929	-12,0	169.478	-18,2	35.235.435	-20,0
	II	40.760	47,4	292.433	90,3	54.356.167	61,8

Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54151>)

Yapı ruhsatlarının sayısı;

173

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %9,7, yüzölçümünde %16,7, daire sayısında %28,2 artış
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %6,6, yüzölçümünde %8,7, daire sayısında %7,7 azalış

göstermiştir.

Satış

2023 ve 2024 yılları arasında gerçekleştirilen toplam konut satışları ve ilgili satışların gerçekleştirildiği ilk 10 şehir aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Konut satış sayıları (adet)		
Yıl		Toplam
2023	Türkiye	1.225.926
1	İstanbul	198.739
2	Ankara	114.432
3	İzmir	65.465
4	Antalya	64.721
5	Bursa	45.416
6	Mersin	34.990
7	Gaziantep	32.260
8	Konya	31.865
9	Kocaeli	31.141
10	Balıkesir	28.337
2024	Türkiye	1.478.025
1	İstanbul	239.213
2	Ankara	134.046
3	İzmir	80.398
4	Antalya	77.512
5	Bursa	53.362
6	Mersin	47.090
7	Gaziantep	42.467
8	Konya	37.975
9	Kocaeli	34.776
10	Tekirdağ	34.649

Kaynak: TÜİK

Aralık 2023 yılı verilerine göre konut satış sayıları bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,48 oranında gerilerken 2024 yılı konut satış sayıları bir önceki döneme göre %20,56 oranında artış kaydetmiştir.

174

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Stoklar

Belediyeler tarafından 2023 ve 2024 yılları ve 2025'in ilk iki çeyreğinde verilen ve inşaat sürecinin tamamlandığını belirten, tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, numaralarını, metrekarelerini ve mal sahiplerini gösteren yapı kullanma izin bilgilerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025 (adet)

Yıl	Toplam Bina sayısı	Yıllık Değişim	Toplam Daire sayısı	Yıllık Değişim	Toplam Yüzölçüm	Yıllık Değişim
2023	92.917	-11,60%	544.952	-16,40%	118.690.297	-15,60%
2024	105.741	13,80%	640.779	17,60%	138.204.819	16,40%
2025 - 1Ç	23.201	-26,00%	149.346	-21,40%	31.246.083	-24,90%
2025 - 2Ç	20.135	18,10%	130.152	44,30%	27.199.024	30,20%

Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2025-54151>)

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı;

- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11,6, yüzölçümünde %15,6, daire sayısında %16,4 azalma,
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %13,8, yüzölçümünde %16,4, daire sayısında %17,6 artış

göstermiştir.

2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %85,1'i belediyeler, %14,9'u ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

Maliyetler

Son yıllarda döviz kurlarında yaşanan yükselişle birlikte yüksek enflasyon, başta emtia fiyatları ve işçilik olmak üzere gayrimenkul sektöründeki girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır.

175

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274920
Mersis No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

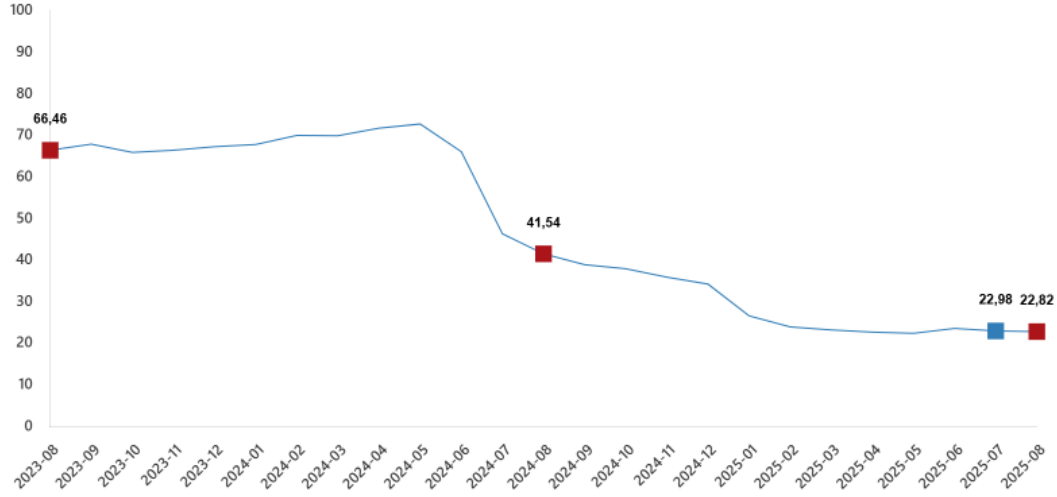
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2025



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Agustos-2025-53895>)

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,82 oranında artış görülmüştür. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,46 oranında artış gösterirken işçilik endeksi ise %0,28 oranında artış göstermiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,17, işçilik endeksi %30,16 oranında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi

2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,7 oranında artan Konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,8 oranında azalmıştır. Yaşanan bu maliyet artışları Şirket'in üretim maliyetlerini etkilemiştir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Risk faktörleri başlıklı 5. bölümde belirtilen riskler dışında, ihraççının finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikleri talepler taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

176

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 0997107004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

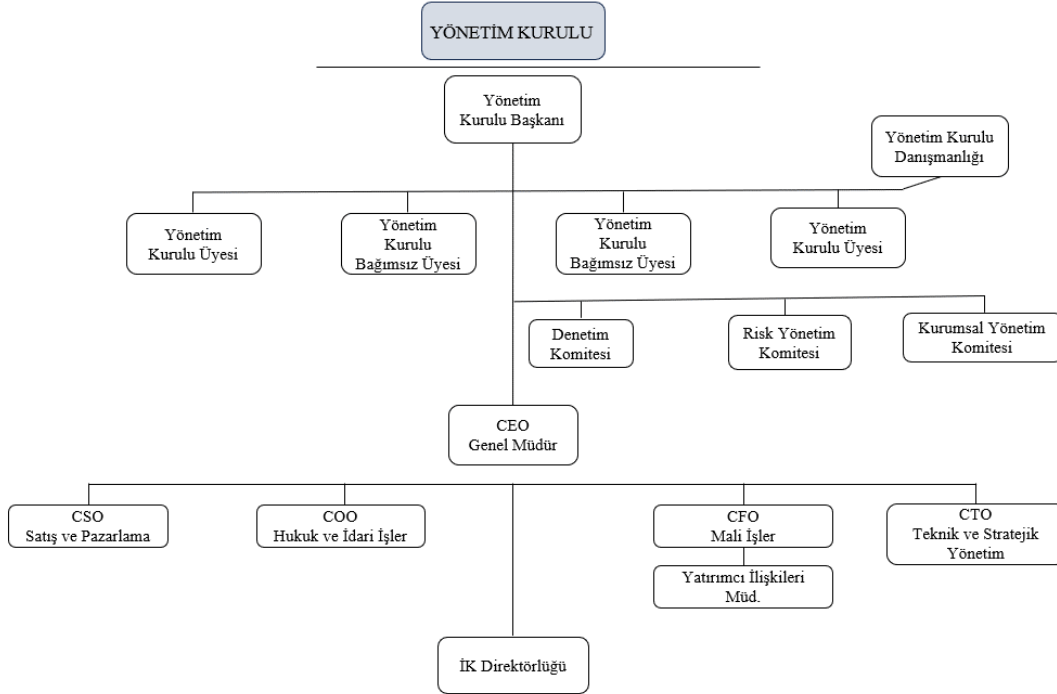
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



177

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicilinde Kayıtlı
Tic. Sicil No: 274200
Mersis No: 099717004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 274200
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Zekeriya ZERAY	Yönetim Kurulu Başkanı	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 1 yıl 9 ay	510.000.000,00	100,00
Şüheda TUROĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve CSO (Satış ve Pazarlama)	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve CSO (Satış ve Pazarlama)	3 yıl / 1 yıl 9 ay	-	-
Asena MEMİŞOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	-	3 yıl / 1 yıl 9 ay	-	-
Ahmet YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	-	3 yıl / 1 yıl 9 ay	-	-
Ergün GÜLTEKİN	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	-	3 yıl / 1 yıl 9 ay	-	-

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

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler
Zekeriya ZERAY	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
	Yıldız Yönetim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
	Zeray Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı
Asena MEMİŞOĞLU	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hukuk İşleri Müdürü
	Yıldız Yönetim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Zeray Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi

178

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler
Ahmet YİĞİT	Tema Corporate Finance Danışmanlık Tic.A.Ş. -Kurucu Ortak / Genel Müdür
	BNU Bizim Neslin Uşakları Derneği Yönetim Kurulu Üyesi
	Eser Entellektüel Sermaye Gelişim Derneği Üyesi
Ergün GÜLTEKİN	Pozitif Değer Mühendislik ve Danışmanlık Ltd. Şti. - Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
	Tema Team Stratejik Yönetim, Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
	Morfose Kişisel Bakım ve Kozmetik Ürünleri San. Tic. A.Ş. - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Bebak Kozmetik Laboratuvarları A.Ş. - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Sora Kozmetik San. Tic. A. Ş. - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	Yönetim Danışmanları Derneği - Meslek Kurulu Başkanı

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Şirket yönetiminde söz sahibi olan personellere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Furkan BOZAN	Genel Müdür	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	-	-	-

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

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

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

179

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

İhraççının kurucuları hakkında bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Zekeriya ZERAY	Yönetim Kurulu Başkanı	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	510.000.000	100
				Yıldız Yönetim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı		
				Zeray Vakfı Mütevelli Heyeti Üyesi		

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan kişilerin özgeçmişlerine aşağıda yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Zekeriya ZERAY- Yönetim Kurulu Başkanı

2003 yılında Kocaeli'nin Gölcük ilçesinde hizmet sektöründe iş hayatına atılmıştır. 2008 yılında Zeray İnşaat A.Ş.'yi, 2021 yılında Zeray Vakfını, 2023 yılında Zeray Gayrimenkul A.Ş.'yi kurmuştur. Mevcut durumda 2 şirket, 3.000'den fazla çalışanı ile marka değeri ulusal boyuta taşınmış firmalarının yanı sıra Zeray Vakfı'nın da Mütevelli Heyeti Başkanlığı görevini yürütmektedir. TUSİAD'a üyedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektöründeki on beş yılı aşan serüveninde; azim, inanç ve gayretle değişimin hep bir adım önünde yer alarak, ülke çapında

180

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900
MERSİS No: 0997107004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 burslu olarak kazanmış olduğu T.C. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 2010 yılında mezun olmuştur. T.C. Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde Özel Hukuk alanında yüksek lisans öğrenimine devam etmektedir. Ticaret Mevzuatından Kaynaklı Nitelikli Hesaplamalarda bilirkişilik eğitimi ile birlikte, FIDIC ile İnşaat Sözleşmeleri Yönetimi, Kamu İhale Hukuku, Enerji Hukuku, Gayrimenkul Hukuku gibi birçok alanda yurtiçi özel eğitim kurumlarının verdiği mesleki eğitimler almıştır. İstanbul 1 nolu Barosuna bağlı olarak 2010 yılından itibaren avukatlık mesleğini icra etmektedir. Zorunlu avukatlık stajı sonrası Ekşioğlu Hukuk Bürosu'nda 2012 yılına kadar Yönetici Dava Avukatı ve Hukuk Danışmanı olarak deneyim kazandıktan sonra, 2015-2019 yılları arasında inşaat, enerji ve hizmet sektöründe faaliyet gösteren GNCR Holding A.Ş. bünyesinde Hukuk Müşaviri ve İnsan Kaynakları- İş Geliştirme ve Denetleme Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Gayrimenkul Hukuku, İnşaat Hukuku, Kamu İhale Hukuku, Ticaret Hukuk alanlarında 2019-2023 yılları arasında özel sektörde faaliyet gösteren şirketlere Hukuk Danışmanlığı yapmıştır. 2023 yılından bu yana Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. bünyesinde Hukuk İşleri Müdürlüğü görevine devam etmekte ve halihazırda Zeray GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. Zeray Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi olarak sosyal sorumluluk projelerine katkı sağlamaktadır. 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

181

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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'nden mezun olmuştur. Yüksek lisans eğitimini 1999 yılında ODTÜ Makine Mühendisliği'nde tamamlamıştır. Savunma Sanayi şirketi olan Aselsan'da, SSH ve Program Mühendisi deneyimini takiben, 2002 yılında "Yönetici Adayı (MT) Seçme ve Yerleştirme Programı" kapsamında Koç Grubu Şirketlerinden "New Holland – Türk Traktör ve Ziraat Makineleri A.Ş." şirketinde göreve başlamıştır. 2011 yılına kadar Koç Grubu'nda, Kalite Mühendisi, Motor Geliştirme Proje Yöneticisi, Kalite ve Güvenilirlik Yöneticisi, Üretim Müdürü ve ARGE Müdürü olarak hizmet vermiştir. 2011 yılından sonra özel sanayi şirketlerinde Fabrika Müdürü, Genel Müdür, İcra Kurulu Başkanı ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak tam ve yarım zamanlı görevler almıştır. 2012 yılından bu yana sahibi olduğu şirketlerde; genel yönetim, kurumsal yapılanma, stratejik planlama, insan kaynakları yönetimi, fabrika kurulumu ve süreç modernizasyonu, ARGE ve teknoloji yönetimi, satış, pazarlama ve iş geliştirme, ERP entegrasyon ve bütçe/yatırım yönetimi konularında yönetim danışmanlığı hizmeti vermektedir. Enerji, makine, medikal, kozmetik, inşaat, ahşap/mobilya, otomotiv, petrokimya, elektrik ve elektronik, otomasyon, mühendislik ve imalat sektöründe, 100'den fazla projede; proje yöneticisi (MYK 7.seviye) ve uzman Yönetim Danışmanı olarak görev almıştır. Yönetim danışmanlığı alanında uluslararası geçerliliğe sahip CMC sertifikasyonuna sahiptir. 2013-2015 yılları arasında Çankaya Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünde Yarı Zamanlı Öğretim Görevlisi olarak dersler vermiş ve akademik kurul üyesi olarak çalışmalara katılmıştır. 2013 yılından bu yana üyesi olduğu Yönetim Danışmanları Derneğinin yönetim kurulunda yer almakta olup halen Meslek Kurul Başkanı olarak mesleki etkinliklerini ve denetim/belgelendirme sorumluluklarını sürdürmektedir. 2023 yılından itibaren Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de yönetim danışmanlığı Proje Yöneticisi olarak başlamış ve 2024 yılından itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. İngilizce ve İtalyanca bilmektedir.

Yönetimde Söz sahibi Olan Personel

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

182

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 099710004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin ünvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı 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	Hukuk İşleri Müdürü	-	-	Devam Ediyor

183

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
Yönetim Kurulu Üyeleri		Şirket	Görevi	(TL)	(%)	Devam Ediyor/Etmiyor
		İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.				
		GNCR Holding A.Ş.	Hukuk Müşaviri / İnsan Kaynakları - İş Geliştirme ve Denetleme Kurulu Başkanı	-	-	Devam Etmiyor
			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	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor

184

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 270971/00000001
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Menkul Değerler A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
Yönetim Kurulu Üyeleri		Şirket	Görevi	(TL)	(%)	Devam Ediyor/Etmiyor
		Ürünleri San. Tic. A.Ş.				
		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

Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
Yönetimde Söz Sahibi Personel		Şirket	Görevi	(TL)	(%)	Devam Ediyor/Etmiyor
Furkan BOZAN	Genel Müdür	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Hukuk ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	-	-	Devam Etmiyor
		Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Üst Düzey Yönetici Teknik Asistanı	-	-	Devam Etmiyor

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

185

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

186

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2015
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 099710004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket 31 Aralık 2024 finansal tablo dönemi içerisinde yönetim kurulu üyelerine toplam 333.333,34 TL; yönetimde söz sahibi ve diğer personele ise toplam 4.366.790,79-TL maaş, temettü ve ücret ödemeleri ile prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi ek ödemeler gerçekleştirilmiştir.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirket tarafından yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personele 2024 yılı için ayrılmış olan emeklilik aylığı, kıdem tazminatı ve izin karşılığı bulunmamaktadır.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Zekeriya ZERAY	Yönetim Kurulu Başkanı	-	3 yıl / 1 yıl 9 ay
Şüheda TUROĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Satış, Pazarlama, İş Geliştirme Genel Müdür Yardımcısı	Satış, Pazarlama, İş Geliştirme Genel Müdür Yardımcısı	3 yıl / 1 yıl 9 ay
Asena MEMİŞOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	-	3 yıl / 1 yıl 9 ay
Ahmet YİĞİT	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	3 yıl / 1 yıl 9 ay
Ergün GÜLTEKİN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	3 yıl / 1 yıl 9 ay

187

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Furkan BOZAN	Genel Müdür	Genel Müdür	Süresiz

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin veya yönetimde söz sahibi personelinin iş ilişkisi Şirket tarafından tek taraflı olarak feshedildiğinde, 4857 sayılı İş Kanunu çerçevesinde tazminat, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü doğabilecektir.

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele iş ilişkisi sona erdirildiğinde 4857 sayılı İş Kanunu'ndan kaynaklanan haklar haricinde herhangi bir hak sağlayacak sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, "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 hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir. Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 18/11/2024 tarihli ve 2024/33 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı yönetim kurulu toplantısında, Şirket bünyesinde halihazırda kurulu bir Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün mevcut olmaması nedeniyle, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin söz konusu bölümün kurulmasını müteakip oluşturulmasına, mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca komitelerin en az iki üyeden oluşması gerekmektedir. Bu kapsamda, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Ahmet Yiğit	Ergün Gültekin
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Ergün Gültekin	1- Ahmet Yiğit 2- Şüheda Turoğlu

188

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. Söz konusu komiteler ile daha sonra kurulacak olan Kurumsal Yönetim Komitesi Şirket paylarını halka arza takiben Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir.

Denetimden Sorumlu Komite

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.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetiminin yapılması,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim kuruluşundan alınacak hizmetlerin kapsamının belirlenmesi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunun ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetlerin değerlendirilmesi,
- Bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komite'ye iletilen bağımsız denetim kapsamında ulaşılabilecek tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerinin değerlendirilmesi,
- Şirket muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek,
- SPK düzenlemeleri ile Komiteye verilen/verilecek olan diğer görevleri yerine getirmek.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

189

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum
çerçevesinde Kurumsal Yönetim
Komitesi'ni oluşturmuştur.
T.C. SPK-2
Sıra No: 2005
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılarak Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır.

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.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi ile ilgili çalışmaların yapılması,
- Risk yönetim sistemlerinin etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile Komite'ye verilen/verilecek diğer görevlerin yerine getirilmesi.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

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.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için SPK'ya başvuran ortaklıklar, SPK tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler 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

190

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Tic. Sic. No: 27491
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Tic. Sic. No: 27491
Mersis No: 0997107004500001


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Tic. Sic. No: 27491
Mersis No: 0997107004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Tebliğİ, 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 içeriğı aşağıdaki şekildedir.

Ücretlendirme Politikası

Ücretler, Şirket'in mali durumu göz önünde bulundurularak belirlenir ve liyakat, çalışma süresi, ünvan ve yapılan işin özelliğine göre bütün çalışanlara ödenir.

Ücret yönetimi, her bir pozisyon için öncelikle iş değerleri baz alınmak suretiyle günün koşulları da dikkate alınarak objektif olarak hazırlanan ücret skalasına göre yapılmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin tamamı ya da bir kısmı için geçerli olmak üzere ödenecek ücretler her yıl olağan genel kurul toplantısında belirlenir. Yönetim Kurulu üyelerine ücret dışında verilecek mali haklar konusunda Genel Kurul yetkilidir.

Ücretlendirmede ve alınacak ücretin çeşit ve miktarının tespitinde, genel kurulun belirleyebileceğı kriterler bağlamında yönetim kurulu üyeleri arasında farklı uygulamalara gidilmesi mümkündür.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri saklıdır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde, ücretin üyelerin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilmekte olup, hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları, kar payı ödemesi yapılmamaktadır.

İcrada görevli olan Yönetim Kurulu Üyeleri'ne, aşağıda detayları açıklanan Üst Düzey Yöneticiler için belirlenen politika kapsamında ayrıca ödeme yapılabilir. Şirket faaliyetlerine katkı amacıyla belli fonksiyonları yürütmekle görevlendirilen icrada görevli olan Yönetim Kurulu Üyeleri'ne, Genel Kurul'da belirlenen ücrete ek olarak "Kurumsal Yönetim Komitesi" görüşü çerçevesinde ayrıca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen tutarda menfaat sağlanabilir. Yönetim kurulu üyelerinin şirkete sağladığı katkılar dolayısıyla katlandığı giderler (ulaşım, telefon, sigorta vb. giderleri) Şirket tarafından karşılanabilir.

İdari sorumluluğı bulunan yöneticilerin ücretleri iki temel unsurdan oluşmaktadır. Bunlardan ilki aylık olarak ödenen baz ücret, ikincisi sağlanan ek faydalardır (araç ve akaryakıt bedeli, vb.).

191

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 299718/004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
NO: 299718/004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Baz ücret piyasadaki makroekonomik veriler, Şirketin faaliyette bulunduğu sektörde bulunan benzer şirketlerde aynı düzey yöneticilerin aldıkları ücretler, Şirketin genel ücret politikası, Şirketin uzun vadeli hedefleri sürdürülen üretim ve satış faaliyetleri, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı gibi ölçütler dikkate alınarak belirlenir.

Ücretin tüm unsurları kişiye özel ve gizli olup sadece çalışanın kendisi, yöneticileri ve Şirket İnsan Kaynakları Direktörlüğü'nün bilgisi dahilindedir. Çalışanın gizlilik konusuna azami özen göstermesi ve bu bilgileri üçüncü kişilerle ve diğer Şirket çalışanları ile paylaşmaması esastır.

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYO'ların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kâr dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.

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

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizde kâr payı imtiyazına sahip pay bulunmamaktadır.

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

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

192

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27461
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 27461
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27461
Mersis No: 0997107004500001

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kâr dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir.

İşbu kâr dağıtım politikası Şirketin 2025 yılı hesap döneminden itibaren uygulanmak üzere belirlenmiştir.

Bağış ve Yardım Politikası

Şirket tarafından bağış yapılabilmesi için esas sözleşmede hüküm bulunmaktadır. Şirket, sermaye piyasası mevzuatı ve esas sözleşme hükmü çerçevesinde, kurumsal değerleri ile uyumlu olarak ve etik kurallar içinde hareket ederek kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı ile bağış ve yardım yapabilir.

Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esassından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, başta SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye yapılabilecek bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde içsel bilgi niteliği teşkil etmesi halinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Şirket organlarının yanı sıra Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm çalışmalarında elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in internet sitesini kullanmaya özen göstererek Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11/5 maddesindeki esaslar çerçevesinde genel hatlarıyla aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirir:

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli, güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek

193

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 099710004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar Bakanlığı
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 099710004500003

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı taleplerini Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, mevzuat ve Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası çerçevesinde açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak,
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve ortaklığın diğer iç düzenlemelerine uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere panel, konferans, tanıtım ve seminer toplantılarına katılmak.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiş ve yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturulmamıştır. Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde madde 11/6 uyarınca paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket, bu doğrultuda en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal tablo döneminde ve işbu izahname tarihi itibarıyla personel sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

PERSONEL SAYISI			
Dönem	Beyaz Yaka	Mavi Yaka	Toplam
30.09.2025	13	2	15
Mevcut Durum (İzahname tarihi)	12	0	12

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

194

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in 510.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımına son genel kurul toplantı tarihi ve izahname tarihi 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		İzahname Tarihi İtibarıyla	
		(TL)	(%)	(TL)	(%)
Zekeriya	A*	51.000.000	10	51.000.000	10
Zeray**	B	459.000.000	90	459.000.000	90
TOPLAM		510.000.000	100	510.000.000	100

*A Grubu payların Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı bulunmaktadır.

** Şirket'in tek pay sahibi olan Zekeriya Zeray'a ait payların 51.000.000 TL nominal değerli kısmı imtiyazlı A grubu paylardan 459.000.000 TL nominal değerli kısmı ise imtiyazsız B grubu paylardan oluşmaktadır.

Şirket'in sermayesinde dolaylı olarak pay sahibi olan herhangi bir gerçek veya tüzel kişi bulunmamaktadır.

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket esas sözleşmesinin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca "Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde

195

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.” Bu kapsamda sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortağın oyda imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı	1	51.000.000	10
B	Hamiline	Bulunmamaktadır	1	459.000.000	90
TOPLAM				510.000.000	100

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

Esas Sözleşmenin “İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan 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.

196

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 099710004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret ünvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

SPKn'nun 26'ıncı maddesi çerçevesinde Şirket'in yönetim kontrolü sahip olduğu A ve B Grubu paylar ile Şirket'in oy haklarının %100'üne sahip olan Zekeriya Zeray'a aittir. Halka arz sonrasında Zekeriya Zeray'ın toplam oy hakları içerisindeki oy hakkı oranı %74,95'e gerileyecek olsa da Zekeriya Zeray yönetim kontrolünü sürdürmeye devam edecektir.

Şirket, yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edecektir.

Yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemek için esas sözleşmede özel bir hüküm bulunmamakla beraber esas sözleşmede yer alan ve aşağıda verilen hükümlerin yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

(i) "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

(ii) "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; 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 hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

(iii) "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.

(iv) "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre SPK 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 SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yapılacak halka arz ve sermaye artırımını sonrası Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesini müteakip, Şirket'in SPK ve Borsa'nın denetimine ve gözetimine tabi olması da kontrol gücünün kötüye kullanılmasını engelleyecek etkenler arasındadır.

197

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/1004500003


Zekeriya ZERAY
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/1004500003



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTİGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



19.5. İhraçcının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Şirket'in yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek bir anlaşma bulunmamakla birlikte, SPKn'nun 28'inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen durumların ortaya çıkması halinde paylar üzerindeki imtiyazlar Kurul kararı doğrultusunda kalkarak yönetim hakimiyetinin kaybedilmesi de gerçekleşebilecektir.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket olağan ticari operasyonları içerisinde ilişkili taraflarla çeşitli işlemler yapmaktadır. Şirket hissedarının sahip olduğu şirketlerle bazı operasyonel ve finansal ilişkiler içerisinde.

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgi 30.09.2025 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nun 21. dipnotunda yer almaktadır.

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihli finansal tablolarında ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen ve işlem gerçekleştirilen şirket ilişki düzeyleri ve özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlişkili Taraf Ünvanı/Adı Soyadı	Ülke	Faaliyet Konusu	İlişkili Taraf İlişkisi	Para Birimi	Sermaye	Zeray GYO'nun Ortaklık Payı
Zeray Makina Müh. İnşaat. Turz. San. ve Tic. A.Ş.	Türkiye	Her türlü inşaat taahhüt işleri konut iş yeri ticarethane inşaatları yapmak satmak kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak	Zeray GYO Hakim Ortağı Zekeriya Zeray'ın sahibi olduğu şirket	TL	50.000.000,00	-
Zekeriya ZERAY	Türkiye	-	Zeray GYO Hakim Ortağı	-	-	-

198

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274500
Tic. Sicil No: 274500
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 274500
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

TL	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Zeray Makina Müh. İnşaat. Turz. San. ve Tic. A.Ş.	388.056.236	1.227.240.913	2.046.279.937
Toplam	388.056.236	1.227.240.913	2.046.279.937

İlişkili taraflara olan peşin ödenmiş giderler, devralınan projeler ile ilgili olarak devam eden inşaat taahhüt işleri için verilen avanslardan oluşmaktadır. Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasındaki inşaat taahhüt sözleşmelerine istinaden kesilecek hak edişler ile proje halindeki stoklara devrolacaklardır.

İlişkili taraflara diğer borçlar

TL	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Zekeriya ZERAY	424.494	-	-
Toplam	424.494	-	-

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İzahnamede yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin Şirket'in net satışları içinde payı bulunmamaktadır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 510.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 510.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 51.000.000 adet pay karşılığı 51.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 459.000.000 adet pay karşılığı 459.000.000 TL'den oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 2.000.000.000 (iki milyar) adet paya bölünmüştür.

199

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirket'in fiili dolaşımda olan payı yoktur.

Şirket, 12.09.2023 tarihinde Zeray İnşaat'tan kısmi bölünme suretiyle ve Zekeriya Zeray'ın nakdi sermaye taahhüdü ile önce "Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi" ünvanı ile Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 12.09.2023 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Zeray İnşaat'ın aktifinde yer alan 4 taşınmaz/proje, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesi, Maliye Bakanlığı'nın (Seri No:1) Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 19.2.2. maddesi ile Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ hükümleri ve ilgili diğer yasal mevzuat uyarınca ortaklara pay devri modeliyle kısmi bölünme suretiyle kayıtlı değer üzerinden Şirket'e devredilmek suretiyle bölünmüştür. 24.11.2023 tarihinde 10965 nolu TTSG'de ilan edildiği üzere Zeray Gayrimenkul'un 150.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi 100.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

11.01.2024 tarihinde 10998 nolu TTSG'de ilan edildiği üzere Zeray Gayrimenkul'un 250.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi 260.000.000 TL artırılarak 510.000.000 TL'ye yükseltilmiş ve nakden ödenmiştir. Şirket'in 510.000.000 TL tutarındaki sermayesinin 45.537.445TL'si Zeray İnşaat'ın TTK 159 ila 179'uncu maddeleri gereği kısmi bölünmesinden karşılanmış, geriye kalan 464.462.555TL'si ise Zekeriya Zeray tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

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

Yukarıda sayılan nakdi sermaye artışları dışında Şirket'te herhangi aynı sermaye artışı söz konusu değildir.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

200

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 299713/004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar Bakanlığı
NO: 299713/004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket, işbu İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri içerisinde toplamda 2 kere sermaye artırımını yapmıştır.

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	TTSG Sayısı	Artırım Tutarı (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı	Yeni Sermaye (TL)
24.11.2023	24.11.2023	10965	100.000.000	Tamamı Nakit	250.000.000
11.01.2024	11.01.2024	10998	260.000.000	Tamamı Nakit	510.000.000

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

24.11.2023 tarihinde 10965 nolu TTSG'de ilan edildiği üzere Zeray Gayrimenkul'un 150.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi 100.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

11.01.2024 tarihinde 10998 nolu TTSG'de ilan edildiği üzere Zeray Gayrimenkul'un 250.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi 260.000.000 TL artırılarak 510.000.000 TL'ye yükseltilmiş ve nakden ödenmiştir. Şirket'in 510.000.000 TL tutarındaki sermayesinin 45.537.445TL'si Zeray İnşaat'ın TTK 159 ila 179'uncu maddeleri gereği kısmi bölünmesinden

201

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

karşılanmış, geriye kalan 464.462.555TL'si ise Zekeriya ZERAY tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

SPK'nın 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı ve Ticaret Bakanlığı'nın 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 dönüşmüş ve kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 2.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2028 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in amaç ve konusu, Esas Sözleşme'nin 5. maddesinde yer almakta olup, İzahname'nin 21.13 nolu maddesinde özetlenmiştir.

202

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274100
MERSİS No: 099710004500001

İmza



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yönetim görev süresi, yönetim kurulu toplantıları, Şirket'in temsil ve ilzamu Esas Sözleşme'nin 14., 15. ve 18. maddelerinde yer almakta olup işbu İzahname'nin 21.14 no.lu bölümünde özetlenmiştir.

Esas Sözleşme ayrıca Şirket'in merkez ve şubelerine, pay gruplarına, sermaye artırımlarına ilişkin esasları, kar dağıtımına ilişkin bilgileri, yapılacak ilanları ve kurumsal yönetim ilkelerine uyumu içermektedir.

Genel kurula ilişkin esaslara ise Esas Sözleşme'nin 22-27. maddelerinde ve İzahname'nin 21.17 no.lu maddesinde yer verilmiştir. Şirket'in genel kurul çalışma esaslarına ilişkin yönergesi 07/10/2024 tarih ve 11180 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır. Söz konusu yönerge genel kurul toplantısının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, gündemin görülmesine başlamadan yapılacak işlemler, oy kullanma usulü, gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantı tutanağının düzenlenmesi gibi hususları içermektedir.

Şirket, 27/08/2024 tarih ve 2024/19 yönetim kurulu kararı ile Kadıköy 30. Noterliği'nden 15/11/2024 tarihinde onaylanan 44215 yevmiye numarası ile imza sirküleri çıkarmıştır.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesine göre 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.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

203

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44215 YEVMIYE
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

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 hangi üyelerden oluşacağı ilgili mevzuata uygun olarak yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddesi uyarınca Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

204

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, T.C. Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzâmı" başlıklı 18. maddesi uyarınca "Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine

205

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Ticaret Sicil No: 27411
MERSİS No: 0997127004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar
NO: 14000000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Ticaret Sicil No: 27411
MERSİS No: 0997127004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket ünvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişinin/kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Şirket'i temsil ve ilzama yetkili kişiler ve bunların ne şekilde imza edecekleri yönetim kurulu tarafından tespit edilerek, tescil ve ilan edilir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 18/11/2024 tarihli ve 2024/33 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı yönetim kurulu toplantısında, Şirket bünyesinde halihazırda kurulu bir Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün mevcut olmaması nedeniyle, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin söz konusu bölümün kurulmasını müteakip oluşturulmasına, mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Komite üyelerine dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Ahmet Yiğit	Ergün Gültekin
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Ergün Gültekin	Ahmet Yiğit Şüheda Turoğlu

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu izahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 510.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 510.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 51.000.000 adet pay karşılığı 51.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 459.000.000 adet pay karşılığı 459.000.000 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

206

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

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, 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.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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.

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.

207

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274915
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 274915
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi uyarınca Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir.

TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır. Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin en az bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş

208

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
MERSİS No: 0997187004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: TAPURMANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde ya da şirket merkezinin bulunduğu mülki idare birimi sınırları dışındaki başka bir yerde toplanır. Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415'inci maddesi uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 25. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Temsilci Tayini" başlıklı 26. maddesi uyarınca pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

Esas Sözleşme'nin "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Esas Sözleşme'nin "İlanlar" başlıklı 28. maddesi uyarınca Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

209

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
MERSİS No: 099710004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzdan sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümlerine çerçevesinde yapılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca; 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.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur. Ancak GYO Tebliği madde 9/4 uyarınca aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ile Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmeleri

Şirket'in portföyünde yer alan bazı projelere ilişkin olarak Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi akabinde Zeray İnşaat'ın ilgili arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerindeki hak ve yükümlülükleri Şirket ile Zeray İnşaat arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmeleri ile Şirket'e devredilmiştir.

- Country Akmeşe Projesi

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 123 ada 145 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında noterde 01/02/2023 tarih ve 002590 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Arsa sahipleri, 08.12.2023 tarihinde noterden verdikleri muvafakatname ile ilgili sözleşmenin tüm maddeleri

210

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ve hisse oranları geçerli kalmak kaydıyla Zeray Makina'nın işbu sözleşmeden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Şirket'e devredilmesini kabul etmiştir. Bunu takiben, Şirket ve Zeray İnşaat arasında noterde 09/12/2023 tarih ve 28969 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Next Capital Projesi

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 48341 ada, 4 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin arsa sahipleri ile Zeray İnşaat arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Arsa sahipleri, 01/12/2023 tarihinde noterden verdikleri muvafakatname ile ilgili sözleşmenin tüm maddeleri ve hisse oranları geçerli kalmak kaydıyla Zeray Makina'nın işbu sözleşmeden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Şirket'e devredilmesini kabul etmiştir. Bunu takiben, Şirket ve Zeray İnşaat arasında noterde 09/12/2023 tarih ve 28973 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Miracle Garden Projesi

Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, 794 ada, 6 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahibi arasında noterde 19/09/2022 tarih ve 0023029 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme noterde 20.05.2023 tarih ve 12841 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Arsa sahibi, 08/12/2023 tarihinde noterden verdikleri muvafakatname ile ilgili sözleşmenin tüm maddeleri ve hisse oranları geçerli kalmak kaydıyla Zeray Makina'nın işbu sözleşmeden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Şirket'e devredilmesini kabul etmiştir. Bunu takiben, Şirket ve Zeray İnşaat arasında noterde 09/12/2023 tarih ve 28971 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Dilasa Orman Projesi

Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, 1080 ada, 15 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin arsa sahipleri ile Zeray İnşaat arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme farklı tarihlerde noterde yapılan tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Arsa sahipleri, 08.12.2023 tarihinde noterden verdikleri muvafakatname ile ilgili sözleşmenin tüm maddeleri ve hisse oranları geçerli kalmak kaydıyla Zeray Makina'nın işbu sözleşmeden doğan her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülüklerinin Şirket'e devredilmesini kabul etmiştir. Bunu takiben Şirket ve Zeray İnşaat arasında noterde 09/12/2023 tarih ve 28975 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Esil Kartepe Projesi

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, 637 ada, 22 parsel üzerinde yer alan taşınmaz Zeray İnşaat'ın bölünmesi suretiyle Şirket'in portföyüne dahil olmuştur. Şirket ile Zeray İnşaat arasında adi yazılı olarak 16.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

211

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 289713 / Şişli / İstanbul
MERSİS No: 0997137004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: T.C. MURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Mahal Kartepe Projesi

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, 322 ada, 10 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Future Deluxe City Projesi

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 48342 ada, 5 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında noterde 29.12.2020 tarih 42566 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme 05.08.2022 tarih 27856 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Harmony Projesi

Kocaeli ili, Kartepe ilçesi ,677 ada,3 parsel üzerinde yer alan taşınmaz Zeray İnşaat'ın bölünmesi suretiyle Şirket'in portföyüne dahil olmuştur. Şirket ile Zeray İnşaat arasında 16.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Dora Hill Projesi

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 215 ada, 10 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahibi arasında noterde 11/06/2021 tarih ve 11599 yevmiye no.lu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme 09.02.2023 tarih 03579 yevmiye no.lu tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. İşbu taşınmaz Zeray İnşaat'ın bölünmesi suretiyle Şirket'in portföyüne dahil olmuş olup Şirket söz konusu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat arasında 16.10.2023 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Gazania Life 1 Projesi

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 146 ada, 11 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme farklı tarihlerde noterde yapılan tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat arasında 27/08/2024 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Gazania Life 2 Projesi

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 151 ada 12 parsel üzerinde yer alan taşınmaza ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır İşbu sözleşme farklı tarihlerde noterde

212

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 099710004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yapılan tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir. Şirket ile Zeray İnşaat arasında 27/08/2024 tarihinde Edim Yükümlülüklerinin Devri Sözleşmesi imzalanmıştır.

- Residence Projesi

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, 204 ada, 3 parsel üzerinde yer alan taşınmazla ilişkin Zeray İnşaat ile arsa sahipleri arasında farklı tarihlerde noterde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme farklı tarihlerde noterde yapılan tadil sözleşmesi ile tadil edilmiştir.

İnşaat Sözleşmeleri

- Residence Projesi

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, 204 ada, 3 parsel üzerinde yer alan taşınmazın üzerinde yapılacak inşaatla ilişkin olarak Şirket ile Zeray İnşaat arasında 07.10.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Country Akmeşe Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 16.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Dilasa Orman Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 16.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Dora Hill Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 16.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Esil Kartepe Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 16.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Future Deluxe City Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.11.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Gazania Life 1 Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 07.10.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Gazania Life 2 Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 07.10.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Harmony Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 16.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Mahal Kartepe Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 16.10.2023 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

- Miracle Garden Projesi

Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.11.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

213

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket ile Zeray İnşaat arasında 01.11.2024 tarihinde inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

Kira Sözleşmeleri

Şirket (“Kiracı”) ile Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş (Kiraya Veren”) arasında 16.11.2023 tarihinde Şirket’in genel merkezi olan Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No:1 İzmit/Kocaeli’nde yer alan taşınmazın kirası için Kira Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket (“Kiracı”) ile Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş (Kiraya Veren”) arasında 01/12/2024 tarihli, Şirketin merkez şubesi olan Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir/İstanbul’da yer alan taşınmazın kirası için Kira Sözleşmesi imzalanmıştır.

Gayrimenkul Satış ve Kiralama Aracılık Sözleşmesi

Şirket ile Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. arasında 02.11.2024 tarihinde Harmony City, Gazania Life 1, Gazania Life 2, Residence, Miracle Garden ve Next Capital projelerine ilişkin gayrimenkul satış ve kiralama aracılık sözleşmesi imzalanmıştır.

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Halka Arza Aracılık ve Yetkilendirme Sözleşmesi

Şirket, Şirket'in tek ortağı olan Zekeriya Zeray, Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 18 Kasım 2024 tarihinde Halka Arza Aracılık ve Yetkilendirme Sözleşmesi imzalanmıştır. İşbu sözleşme ile Şirket paylarının halka arz işlemi ile ilgili olarak aracı kurumların münhasıran ve tam yetkili olarak hareket etmelerine ilişkindir. Ayrıca işbu sözleşme tarafların söz konusu aracı kurumların liderliğinde kurulacak konsorsiyumun diğer üyeleri ile bir Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi yapma vaatlerini imza altına almak amacıyla imzalanmıştır.

Hukuki Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi

Şirket ve Gago Türkmen Avukatlığı arasında Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ile ilgili hukuki danışmalık sağlanması ile halka arz kapsamında başvuru dosyasının hazırlanması, taslak izahnamenin hazırlanmasına destek olunması, bağımsız hukukçu raporunun hazırlanması amacıyla 19.10.2023 tarihinde Hukuki Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile A1 Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 31.12.2024 tarihli finansal tablo dipnotlarının denetimi ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesi ve bağımsız denetim raporunun hazırlanması amacıyla 23.09.2024 tarihinde Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile A1 Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 30.09.2024 tarihli finansal tablo dipnotlarının denetimi ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesi ve özel bağımsız denetim raporunun hazırlanması amacıyla 23.09.2024 tarihinde Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket ile A1 Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 31.03.2025 tarihli finansal tablo dipnotlarının denetimi ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesi ve bağımsız denetim raporunun hazırlanması amacıyla 04.04.2025 tarihinde Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama kodu: 37
<https://sp>

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulamasi>



Şirket ile A1 Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 30.09.2025 tarihli finansal tablo dipnotlarının denetimi ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesi ve bağımsız denetim raporunun hazırlanması amacıyla 10.08.2025 tarihinde Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır

Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların değer tespitine yönelik 13.09.2024 tarihinde Değerleme Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket ile RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların değer tespitine yönelik 30.01.2025 tarihinde Değerleme Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket'in taraf olduğu genel kredi sözleşmeleri bankalar tarafından standart formatta hazırlanan genel kredi sözleşmeleri olup; genel işlem koşulları içermektedir. Bu nedenle, Şirket'in bankalarla imzaladığı genel kredi sözleşmeleri Şirket'in finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, Şirket tarafından üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, Şirket'in malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, herhangi bir temerrüt halinde tek taraflı feshedilme gibi bankalar lehine geniş hak ve yetkiler tanıyan hükümler içermektedir. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin bir bölümü çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Ayrıca, söz konusu genel kredi sözleşmelerinde Şirket paylarında meydana gelen önemli değişiklikler gibi durumlarda bankaya bildirim yapılması, bu durumun muacceliyet sebebi olduğu şeklinde hükümler yer almaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan mali tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları işbu İzahname'nin 3 numaralı ekinde yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların ünvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

215

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 0997107004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 270971/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla SPK'nın 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tabloları ve dipnotları A1 Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların ünvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.

Bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

A1 Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Gürol GÜNDOĞAN
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu	YMM Odası
Adres	Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya- ANKARA

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği

216

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket yönetim kurulu tarafından 18.11.2024 tarihli 2024/32 sayılı karar ile Şirket'in kâr dağıtım politikası belirlenmiş olup, söz konusu politika yapılacak 13.05.2025 tarihli genel kurul

217

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 274971
Mersis No: 0997117004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 274971
Mersis No: 0997117004500001


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 274971
Mersis No: 0997117004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

toplantısında onaylanmıştır. Kar Dağıtım Politikası'nın Kar Dağıtım İlkeleri başlıklı maddesi aşağıda yer almaktadır:

“Şirket ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYoların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYoların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kâr dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.

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

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizde kâr payı imtiyazına sahip pay bulunmamaktadır.

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

Kâr dağıtımının hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar (her durumda Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yıl sonuna kadar) tamamlanması hedeflenmekte olup kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kâr dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir.

218

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY



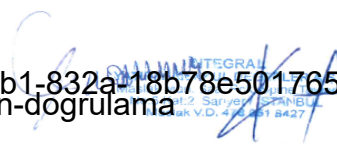




Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







İşbu kâr dağıtım politikası Şirketimizin 2025 yılı hesap döneminden itibaren uygulanmak üzere belirlenmiştir.”

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son 12 ayda Şirket’in finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri gibi her türlü uyuşmazlık, Şirket’in bilgisi dahilinde olan, henüz açılmamış, ancak açılacak davalar dahil olmak üzere özet bilgiye aşağıda yer verilmiştir.

İhraççı Tarafından Yapılan Takipler					
Alacaklı Taraf	Borçlu Taraf	İcra Dairesi Takip Tarihi Dosya No / Yıl	Takip Dayanağı	Risk Tutarı (TL)	Gelenen Aşama
ZERAY GYO	V***** Ç*****	Kocaeli İcra Dairesi 2024/35706 E. /10.4.2024	Sehven ödenen bedelin iadesi	341.477,36	Borçlu tarafından itiraz edildiğinden, takip durdurulmuştur. İtirazın iptali davası açılacaktır. Kocaeli 2. Tüketici Mahkemesi’nin 2024/454E. Sayılı dosyası ile itirazın iptali davası açılmıştır.

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No/ Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelenen Aşama
ZERAY GYO A.Ş.	V***** Ç*****	Kocaeli 2. Tüketici Mahkemesi 2024/454 E. /27.12.2024	İtirazın İptali	341.477,36	Davalı tarafından Kocaeli İcra Dairesi’nin 2024/35706E. Sayılı icra dosyasına itirazı sonucu takip durduğundan, itirazın iptali davası açılmıştır. Bilirkişi raporu dosyaya ibraz edilmiş olup, itirazlar sunulmuştur. Yargılama devam etmektedir.

İhraççı Aleyhine Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No / Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelenen Aşama
L***** K*****	1- Zeray GYO A.Ş. 2- Z***** M***** M***** İ***** T*****	Kocaeli İcra Dairesi 2025/71980 E. / 17.7.2024	Sözleşme ile ödenen bedelin iadesi	3.027.240,52-TL	Borca ve ferilerine itiraz edilmiş olup, 05.08.2025 tarihinde takip durdurulmuştur.

219

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274920
Tic. Sicil No: 274920
Mersis No: 0997107004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İhraççı Aleyhine Yapılan Takipler

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No / Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelenen Aşama
	S***** V* T***** A***** Ş*****				
L***** K*****	1- Zeray GYO A.Ş. 2- Z***** M***** M***** İ***** T***** S***** V* T***** A***** Ş*****	Kocaeli İcra Dairesi 2025/83046 E. / 18.8.2024	Sözleşme ile ödenen bedelin iadesi	1.586.608,06-TL	Borca ve ferilerine itiraz edilmiş olup, 02.09.2025 tarihinde takip durdurulmuştur.
M***** E*****	Zeray GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi 2025/16256 E. / 8.9.2024	Sözleşme ile ödenen bedelin iadesi	1.645.451,60-TL	Ödeme emri henüz tebliğ edilmemiştir.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No / Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelenen Aşama
T*** C** A*****	Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli 2.Tüketici Mahkemesi 2024/391 E. / 6.11.2024	Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersizliğinin tespiti ve alacak davası	1.000,00-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir.)	Bilirkişi raporu ve ek rapor taraflara tebliğ edilmiş; itirazlar sunulmuştur. Yargılama devam etmektedir.
A** Ü*	Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli 1.Tüketici Mahkemesi 2025/21 E. / 15.1.2025	Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersizliğinin tespiti ve alacak davası	150.000,00-TL (kısmi alacak davası olarak açılmıştır.)	Dosya keşif ve inceleme için bilirkişiye tevdi edilmiştir. Yargılama devam etmektedir.

220

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099710004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No / Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelenen Aşama
F**** G****	Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli 2.Tüketici Mahkemesi 2025/191 E. / 5.5.2025	Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersizliğinin tespiti ve alacak davası	1.800.000,00-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir.)	Cevap dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme aşamasındadır.
S**** E**** U****	1- Zeray GYO A.Ş. 2- Z**** M**** M***** İ**** T**** S**** V* T***** A***** Ş*****	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2025/208 E. / 8.5.2025	Ayıplı ifa nedeniyle değer kaybı ve gecikme tazminatı	10.000,00-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir.)	Cevap dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme aşamasındadır.
K** G*** Y***** G*** T***** S***** T***** L***** Ş*****	Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/349 E. / 20.6.2025	Ayıplı ifa nedeniyle ön ödemeli konut satış sözleşmesinin feshi ve alacak davası	10.000,00-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir.)	Cevap dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme aşamasındadır.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar (personel)

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No / Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelenen Aşama
M*** K*****	1- Zeray GYO A.Ş. 2- M***** İ***** G*** T***** T***** H***** S***** V* T***** L***** Ş***** 3- M***** E*** Y*** A***** Ş*****	Kocaeli 9. İş Mahkemesi 2025/64 E. / 7.3.2025	İşçi işveren ilişkisinden doğan alacak davası	125,00-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir.)	Tahkikat aşamasında olup, tanıklar dinlenmektedir.

221

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye artırılması artırım suretiyle ihraç edilecek 116.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortağı Zekeriya Zeray'ın sahip olduğu 40.800.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli (B) grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Mevcut Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Mevcut Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	156.800.000	34,16	1	156.800.000	30,75

Halka arz edilmesi planlanan toplam 156.800.000 TL nominal değerli (B) Grubu payların halka arz sonrası oluşacak 626.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı %25,05 olacaktır.

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in 510.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini temsil eden paylar, (A) ve (B) olmak üzere iki gruba ayrılmış olup, mevcut durum itibarıyla (A) Grubu paylar 1 TL nominal değerli 51.000.000 adet paydan oluşmakta; (B) Grubu paylar ise 1 TL nominal değerli 459.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Esas sözleşmenin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca (A) Grubu paylar sahibine yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı sağlarken, (B) Grubu paylara tanınan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Borsada işlem görececek payların ISIN kodu henüz alınmamış olup, Kurul onayı sonrasında Takasbank'a yapılacak başvuru ile temin edilecektir.

Bununla birlikte, halka arz edilmesi planlanan (B) Grubu paylar Kurul'un halka arz izahnamesi onayını takiben MKK nezdinde kaydedilecektir. Bu doğrultuda MKK'ya başvuru yapılacaktır. MKK'nın adresi Reşitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi, No: 4 Posta Kodu: 34467 Emirgan-Sarıyer/İstanbul'dur.

222

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmakta olup, Şirket T.C. Kanunlarına tabiidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket payları henüz kaydileştirilmemiş olup, halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

a) Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Md. 507, SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)
Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıkların pay sahipleri genel kurul tarafından belirlenen kar dağıtım politikası çerçevesinde kardan pay alma hakkına sahiptir. Halkla açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşme veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve kar payı dağıtımında, yönetim kurulu

223

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
MERSİS No: 0997127004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
MERSİS No: 0997127004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

üyeleri ile Şirket çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

- Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı gözetilerek Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.
- Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabılır kar matrahına eklenir. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık Genel Kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan net dağıtılabılır dönem karı ile TTK ve vergi düzenlemeleri kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan net dağıtılabılır dönem karı karşılaştırılır. Bunlardan düşük olanı "net dağıtılabılır dönem karı" olarak dikkate alınır ve Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.

Şirket'in 18.11.2024 tarih ve 2024/32 sayılı Yönetim Kurulu kararı aldığı ve 13.05.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında onaylamış olduğu Kar Dağıtım Politikası'nda aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir.

"Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYOların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kar dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.

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

b) Kar Payı Hakkının Doğumu ve Ödeme Zamanı (SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

Pay sahipleri, ortaklık tarafından ilgili mali dönem içerisinde kar elde edilmesi ve genel kurul tarafından kar dağıtımına karar verilmesi halinde kar payı alma hakkı elde ederler. Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap

224

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 099711004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTİGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



tarahleri dikkate alınmaksınız eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kar payının şekli ve zamanına genel kurul tarafından belirlenen kar dağıtım politikasında yer verilir. Kar payı ödeme zamanı, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanmak kaydıyla, kar dağıtım politikasında belirtilen ödeme zamanıdır. Payları MKK nezdinde ve yatırım kuruluşlarındaki yatırım hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile hesaplara aktarılmaktadır.

c) Kar Payı Hakkının Zamanaşımına Uğradığı Tarih (II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilemeyen kar payı bedelleri, 12.06.1933 tarih ve 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğramaktadır. Bununla birlikte, 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 20.06.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 10.04.2019 T, 2018/136 E. ve 2019/21 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

d) Kar Payı Hakkının Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve Dışarıda Yerleşik Pay Sahipleri İçin Prosedür

Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlama yoktur. Hak kullanım prosedürü yurt içinde ve yurt dışında yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

e) Kar Payı Oranı veya Hesaplama Yöntemi, Ödemelerin Dönemleri ve Kümülatif Mahiyette Olup Olmadığı

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan giderler ve Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) Net dönem karının %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesi hükümlerine göre çıkarılmış sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Kar Payı:

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak birinci kar payı ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra genel kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile Şirket çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

225

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274915
Mersis No: 0997107004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İkinci Kar Payı:

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. Maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe:

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde onu, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

f) Kar Payı Avansı (II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

Genel kurul tarafından Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili madde hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uymak şartı ile kar payı avansı dağıtabilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

g) Yeni Pay Alma Hakları (TTK Md. 461, SPKn Md. 18)

TTK'nın 461'inci maddesi uyarınca her pay sahibi yeni çıkan payları mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18'inci maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırması konusunda yetkilidir. Kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket yönetim kurulu kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değer üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkili kılınmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

ğ) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK m.462, SPKn Md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançooya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkına sahiptir.

h) Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Md. 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara sermayedeki payı oranında katılır. Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri saklıdır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı işlemlerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

226

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 0997107004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



j) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Md. 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının, ortaklığın oy haklarının belirli bir orana ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda hâkim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığı dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hâkim ortağa satma hakkı doğar. Hâkim ortak tarafından, hâkim ortak konumunun kazanılması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklama yapılır ve sırasıyla satma ile çıkarma haklarına ilişkin prosedürler yerine getirilir.

k) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nun 24. maddesi uyarınca SPKn'nun 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahip olurlar. Pay sahibinin önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaz.

Sermaye Piyasası Kurulu, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn'nun 23. maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın, halka açık ortaklık bu payları belirlenecek esaslara göre satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

227

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27491
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İ) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn Md. 29,30, TTK Md. 414, 415, 419, 425 ve 1527)

Genel Kurullar olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Bu toplantılara davette Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve yürürlükte bulunan ilgili sair mevzuat hükümleri uygulanır.

Genel kurul toplantılarına dair ilanlar, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve yürürlükte bulunan sair mevzuat hükümleri gereğince yapılması gereken bildirim ve açıklamalara da yer verilir.

Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap dönemi sonundan itibaren üç ay içerisinde ve senede en az bir defa; Olağanüstü Genel Kurullar Şirket işlerinin icap ettirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

Genel kurullar Şirket Merkezi'nde veya Şirket Merkezi'nin bulunduğu şehirde yönetim kurulunun uygun gördüğü elverişli bir yerinde toplanır. Yönetim kurulu üyelerin başkaca bir yerde toplantı talebi olması halinde oyçokluğu ile kararı alınabilir.

Pay sahibi Genel Kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci de yollayabilir. Vekaleten oy kullanılmasında ve önemli nitelikli işlemlerin müzakeresinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uyulur. Bir payın intifa hakkı ile tasarruf hakkı başka kimselere ait bulunduğu takdirde, bunlar aralarında anlaşarak kendilerini uygun gördükleri şekilde temsil ettirebilirler. Anlaşamazlarsa Genel Kurul toplantılarına katılmak ve oy vermek hakkını intifa hakkı sahibi kullanır.

SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Türk Ticaret Kanunu'nun 414., 415., 419., 425. ve 1527. Maddeleri uyarınca, pay sahibinin genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin payların sahibi olduğunu kanıtlayan belgelerin veya pay senetlerini bir kredi kuruluşuna veya başkaca bir yere depo edilmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Genel kurul toplantı ve karar nisaplarında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunundaki hükümler dikkate alınır.

Pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. düzenlemeleri ile yürürlükte bulunan ilgili sair mevzuata uygun

228

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar Kanunu
NO: 4486/1987
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



olarak genel kurul toplantısına katılabilirler. İlgili mevzuata uygun olarak giriş belgesi almamış pay sahibinin ve/veya vekilinin toplantıya katılıp söz alması ve/veya oy kullanması mümkün değildir.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan hak sahipleri bu toplantılara, elektronik ortamda da katılabilir. Şirket yürürlükteki mevzuat çerçevesinde hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir. Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

m) Oy Hakları (SPKn Md. 30, TTK Md. 432, 433, 434, 435, 436)

Türk Ticaret Kanunu'nun 434. maddesi uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket esas sözleşmesinin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin en az bir oy hakkı vardır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 432. maddesi uyarınca bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması halinde pay sahibine karşı sorumludur.

Türk Ticaret Kanunu'nun 433. maddesi uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 435. maddesi uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca;

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya

229

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca;

1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

n) Azınlık Hakları (TTK Md. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559, SPKn m. 27)

TTK'da sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri azınlık pay sahipleri olarak tanımlanmaktadır.

Azınlık pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Söz konusu pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

230

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş No: 27.08.2013
Ticaret Sicil No: 27451
MERSİS No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 27.08.2013
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular azınlık pay sahiplerinin istemi üzerine genel kurulun herhangi bir karar almasına gerek olmaksızın toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, azınlık pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri özel denetçi atamasını asliye ticaret mahkemesinden isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, azınlık pay sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler.

Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerinin sulh ve ibrası ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, azınlık pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

o) Bilgi Alma, İnceleme ve Özel Denetim İsteme Hakkı (SPKn Md. 14, TTK Md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

Bilgi verilmesi, sadece, istenilen bilgi verildiği takdirde şirket sırlarının açıklanacağı veya korunması gereken diğer şirket menfaatlerinin tehlikeye girebileceği gerekçesi ile reddedilebilir.

Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra Şirket'in merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Başvuru basit yargılama usulüne göre incelenir.

Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

231

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar Kanunu
NO: 4486/IRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ö) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.438)

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldaki isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

p) İptal Davası Açma Hakkı (TTK 445-451, SPKn 18,20)

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

r) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da yönetim kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

232

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27441
Mersis No: 0997117004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmhühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya ünvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular SPK tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18.11.2024 tarih ve 2024/30 sayılı toplantısında;

- 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde olmak üzere Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olarak 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
- Şirket'in pay sahibi Zekeriya Zeray'ın sahip olduğu her biri 1 TL nominal değere sahip toplam 40.8000.000 nominal değerli 40.800.000 adet B grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine dair taleplerin uygun görülmesine ve Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında ortak satışı yoluyla halka arz edilmesine ve bu kapsamda her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
- Şirket esas sözleşmesine istinaden yapılacak sermaye artırımını kapsamında ortağımız Zekeriya Zeray'ın sahip olduğu yeni pay alma haklarının talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına, sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 116.000.000 TL her biri 1 TL nominal değere sahip 116.000.000 adet B grubu hamiline payın ve Zekeriya Zeray'a ait olan 40.800.000 nominal değerli 40.800.000 adet B grubu pay olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli payın nominal değerinin üzerinde bir fiyatla İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda bulunacak fiyat üzerinden halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların

233

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: KAPUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: KAPUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Borsa İstanbul A.Ş. nezdinde işlem görmesine ilişkin iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,

4. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına,
5. Sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen payların tamamının satılamaması durumunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine, Şirket, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına,
6. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,
7. Halka arz edilecek imtiyazsız B grubu hamiline yazılı payların devir ve tedavülü açısından sermaye piyasası mevzuatı gereği serbestçe devir ve tedavülünün kabulüne, Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görecektir imtiyazsız B grubu hamiline yazılı payların devir ve tedavülü açısından pay sahipliği kayıtlarının Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. kayıtları dikkate alınarak izlenmesine,
8. Halka arz kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde halka arzın iptal edilmesine ve en geç üç ay içerisinde Şirket'in esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,
9. Söz konusu işlemlerin gerçekleştirilmesi ve gerekli izinlerin alınması amacıyla imzalanan Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Halka Arza Aracılık Ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi imzalanmasına, bu sözleşme hükümleri gereği Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü dahil bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlar makamlar nezdinde gerekli başvuruların yapılmasına ve bu kapsamda yapılacak başvurular, yazışmalar ve benzer bilgi ve belgeleri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin tekamülüne; ilgili diğer makam ve dairelerde usul ve işlemleri ifa ve ikmale; Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'in herhangi bir rakamsal sınırı olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmek üzere Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına,
10. Bu kararın ve yapılacak sermaye artırımında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanacak olması nedeniyle Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan ve yeni pay alma hakkının tamamen kısıtlanmasının gerekçelerini, yeni payların primli çıkarılmasının sebeplerini ve primin nasıl

234

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
MERSİS No: 0997127004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
MERSİS No: 0997127004500003


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
MERSİS No: 0997127004500003



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

hesaplandığını açıklayan ekli raporun, Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dâhil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,

11. Sermaye artırım ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Şirket Esas Sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Şirket Esas Sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine

oy birliğiyle karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilmesi planlanan beheri 1 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı toplam 156.800.000 adet payın üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24 üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri,

235

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 299712/004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 299712/004500003

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPK'nın 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifi bulunmamaktadır.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne işbu izahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca "halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirketin mevcut ortağının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır."

236

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 27411
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye artırılması artırım suretiyle ihraç edilecek 116.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortağı Zekeriya ZERAY'ın sahip olduğu 40.800.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli (B) grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %25,05 olması planlanmaktadır.

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	1	116.000.000 (Sermaye Artırımı)	18,53
B	Hamiline	Yoktur	1	40.800.000 (Ortak Satışı)	6,52
TOPLAM					25,05

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, sermaye artırım ile oluşturulan paylardan halka arz sonucu satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.

Şirket paylarının GYO Tebliği'nin 11. maddesinde belirtilen asgari %25 olan halka arz oranına ulaşması planlanmakta olup, söz konusu asgari halka arz oranına ulaşamaması halinde halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 ay içerisinde Şirket esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerini kapsamayacak şekilde değiştirilmesini teminen SPK'ya başvurulacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir.

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 3 iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

237

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicilinde Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 299717/004500003
Mersis No: 099717/004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Halka arzda satış, Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından “Sabit Fiyat ile Talep Toplama” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Satışa sunulan paylara 3 iş günü boyunca talep toplama gerçekleştirilecek olup, söz konusu süre içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmemektedir.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcı grupları “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” ve “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar”dır.

Halka arza katılacak yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Birden fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talebi kabul edilecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Ziraat Yatırım, İntegral Yatırım, Şirket ve Zekeriya ZERAY’ın uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişiler ile Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımlaması dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

SPK’nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin “Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi” başlıklı 25.1.14’üncü maddesinde

238

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
T.C. MÜHÜRÜ
S. 12. 2025 16: 23: 06

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20’nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Ayrıca, SPK’nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1. III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ Md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
2. PYŞ’ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları tarafından iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
3. İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
4. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz.
5. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.
6. Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı hükümleri ile izahnamede yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

239

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
MERSİS No: 0997127004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 4480MRNİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
MERSİS No: 0997127004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

7. Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin ("PYŞ") kurucusu ve / veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYŞ bazında ve %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde yer alan başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" için talep edilebilecek azami pay miktarı, her hâlükârda söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi

240

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 299713/0004500003
Mersis No: 0997137004500003

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için en düşük talep miktarı 1 adettir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'inci maddede belirtilen fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın başvurularında II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile işbu İzahname'nin 25.2.3.f maddesi kapsamında yapılacak mükerrer tarama sonucu dağıtımına dahil edilmeyecek kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra talebin söz konusu tahsisat grubuna ilişkin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması durumunda bütün talepler karşılanır. Bu durumda mükerrer talepte bulunan yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınabilir. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

241

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27490
MERSİS No: 099717004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtımcıya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Ziraat Yatırım, İntegral Yatırım, Şirket ve Zekeriya Zeray'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin ("PYŞ") kurucusu ve / veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYŞ bazında ve %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ'in 31'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulacaktır.

242

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Ziraat Yatırım, İntegral Yatırım, Şirket ve Zekeriya Zeray'ın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Liderleri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri'ne bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve/veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni işbu İzahname'nin "1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi" başlıklı 25.3.1'inci maddesinde belirtilen pay fiyatı üzerinden nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

243

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıŖta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aŖağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı
TL DİBS	95%	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alıŖ fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alıŖ fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiğı işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	75%	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.)	75%	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı
Hisse Senedi Yoğun Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alıŖ fiyatı

244

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ŗ.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
T.C. MİLLÎ HİZMETLER BAKANLIĞI
Sermaye Piyasası Kurulu
S.12.2025 16:23:06

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ŗ.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ŗ.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ŗ.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER A.Ŗ.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Değişken Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	80%	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	100%	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	90%	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen

245

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşların teminata kabul edecekleri kıymetler İzahname'nin "Başvuru yerleri" 25.1.3.2.c maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

246

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
T.C. ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sırtı No: 099717004500003


Zekeriya ZERAY
T.C. ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sırtı No: 099717004500003



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepte bulunmak için işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım'ın başvuru yerlerine başvurarak, talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Halka arza katılan tüm yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilatları yapan yatırım kuruluşları tarafından dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Ziraat Yatırım'a komisyon kesintisi yapılmadan aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, Ziraat Yatırım tarafından tahsil ediktikten sonra, Şirket'e ve Halka Arz Eden'e ait, halka arz için açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesabına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi : Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.
Şube : Kocaeli Şubesi
IBAN : TR950001000163977638795023

Hesap Sahibi : Zekeriya Zeray
Banka : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.
Şube : Kocaeli Şubesi
IBAN : TR480001000163548220275049

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Liderleri de dahil olmak üzere tüm Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

247

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Menkul Değerler A.Ş.
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
Kayıt No: 29971/2004500003


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Menkul Değerler A.Ş.
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
Kayıt No: 29971/2004500003



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Menkul Değerler A.Ş.
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
Kayıt No: 29971/2004500003


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Menkul Değerler A.Ş.
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu
Kayıt No: 29971/2004500003



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Liderleri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır.

KONSORSİYUM LİDERLERİ:

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No:15 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0 216 590 17 00

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş.*, Ziraat Dinamik Banka A.Ş., Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş.; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatbank.com.tr, www.ziraatkatilim.com.tr* ve www.ziraatdinamik.com.tr internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER, ZİRAAT MOBİL ve ZİRAAT DİNAMİK MOBİL mobil uygulamaları

* Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No: 41-46 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

0212 329 33 10 numaralı telefon ve <https://www.integralyatirim.com.tr> internet sitesi

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No:173 İç Kapı No:29 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Adana, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara-Dumlupınar, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Merkez, İstanbul-Kadıköy, İstanbul Nürol Tower, İzmir, İzmir-Konak, Mersin İrtibat Şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet sitesi

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Keskin Kalem Sk. No:29, 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 216 26 61 Faks: 0212 266 05 43

İzmir Şubesi,0212 216 26 61 nolu telefon, www.acar.com.tr internet sitesi ve Acar mobil uygulaması

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22-26 İç Kapı No:49 Ümraniye/İSTANBUL

248

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Tel: 0212 444 09 68 ve 0212 304 1919 Faks: 0216 519 03 71

Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Maslak İrtibat Bürosu, Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu, Konya İrtibat Bürosu, Gaziantep İrtibat Bürosu, www.ahlatciyatirim.com.tr internet sitesi ve AHL PRO adlı mobil uygulaması

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri, www.albyatirim.com.tr internet sitesi ve ALB Yatırım mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları, 0212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet sitesi ve Alnus Trader mobil uygulaması

ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 00 54 Faks: 0212 231 38 42

444 00 54 numaralı telefon, www.alternatifmenkul.com.tr internet sitesi ve Alternatif Trader mobil uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu-Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul, Bostancı Şube: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul, Ankara Şube: Tel: +90 212 310 6082 Kızıllırmak Mah. Dumlupınar Bul. A No: 9a İç Kapı No: 335 Çankaya/Ankara www.atayatirim.com.tr internet adresi, Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve şubeleri ve T.O.M. Katılım Bankası A.Ş. (Tel: 0212 310 60 60) ile Ata Yatırım, NKolay ve Hadi Yatırım Mobil uygulamaları

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

249

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732
Kadıköy/İstanbul
Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98 ve 0216 547 13 99
444 1 263 numaralı telefon, www.bmd.com.tr internet sitesi ve BMD Trader mobil uygulaması

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Büyükdere Caddesi No:173 1.Levent Plaza B Blok Kat:5 Şişli/İstanbul
Tel: 0212 410 05 00 Faks: 0 212 410 05 05

Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve İrtibat Büroları, 0 212 410 05 00 numaralı telefon, www.bullsyatirim.com internet sitesi ve Bulls Yatırım Mobil Uygulaması

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Burgan Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.burgan.com.tr, www.burganyatirim.com.tr internet siteleri ile Burgan Trade mobil uygulaması

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141 Kat:9 Esentepe Şişli/İstanbul
Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 10 00 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:2, Blok No:4, İç Kapı No:16, 34768 Ümraniye- İstanbul
Tel: 0216 599 02 46 Faks: 0216 599 02 38
0216 599 02 46 numaralı telefon, www.colendimenkul.com internet sitesi

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 371 01 00 Faks: 0212 353 10 46
Merkez Şube ve Kalamış şube, www.dinamikyatirim.com.tr internet sitesi ve Slayz mobil uygulaması

250

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/11
TARİH: 12.12.2023
MERSİS NO: 099717004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



FİBA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Astoria No:127a İç Kapı No:33 Şişli / İstanbul

Tel: 444 30 60 veya +90 (212) 574 89 00

444 30 60 veya +90 (212) 574 89 00 nolu telefonlar, Fibayatırım Mobil ile Fibabanka Borsa Market adlı mobil uygulamalar

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 384 10 10 Faks: 0212 318 48 40

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Garanti BBVA Mobil ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0216 453 00 00 Faks: 0216 377 11 36

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, 0216 453 00 53 nolu telefon, www.gedik.com internet adresi, Gedik Trader adlı mobil uygulama

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0212 244 55 66 Faks: 0212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Bursa Şube, Adana Şube ve Ankara Şube , 444 03 21 numaralı telefon, www.global.com.tr internet sitesi ve Global On-Line mobil uygulaması

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul(Avrupa), İstanbul(Asya), İstanbul(Beylikdüzü), İstanbul (Kadıköy), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 numaralı telefon ile Şube İletişim Kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, ve Halkbank mobil uygulamaları

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul

251

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Tel: 0212 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir Şubeleri ve ING Özel Bankacılık Şubeleri, 0850 222 06 00 numaralı telefon, www.ing.com.tr internet sitesi ve ING Mobil mobil uygulaması

INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No:126 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

Ankara, İzmir, Edremit, Eskişehir, İzmir Pasaport, Bursa Private, Finans Şehir, Kadıköy Rıhtım ve Giresun İrtibat Büroları, 0212 238 88 88 numaralı telefon ve www.investaz.com.tr internet sitesi ve InvestAZ Borsa adlı mobil uygulama

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah., İhlamur Blv., No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü, Ankara, İzmir ve Denizli şubeleri, Ataşehir, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Adana, Balıkesir, Bursa, Gaziantep, Kırıkkale ve Mersin İrtibat Büroları, www.infoyatirim.com internet sitesi ile İfo Trade Pro ve İfo mobil uygulamaları

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bodrum, Bursa, Çorlu, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü, Boğaziçi, Etiler, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İzmit, Kayseri, Konya, Mersin, Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No: 22 -26 İç Kapı No: 37 Ümraniye/ İstanbul

Tel: 444 1 101

252

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Kuveyt Türk Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Kuveyt Türk Yatırım Genel Müdürlük, 444 1 101 numaralı telefon ile Kuveyt Türk Mobil Şube (Şirket'in Katılım Endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir) ve Tradeplus mobil uygulamaları

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No: 6 Safter İş Merkezi Şişli/İstanbul

Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

Genel Müdürlük ve tüm şubeler, 0212 286 30 00 numaralı telefon, www.marbasmenkul.com.tr internet sitesi ve M-Trader2 Mobil uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sk. No:13 Güven Sazak Plaza A Blok K:3-4 Beykoz/ İstanbul

Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70-71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm Şube ve İrtibat Büroları, <https://www.meksa.com.tr/> internet sitesi, Meksa mobil uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28,

0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,

0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 Faks: 0212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli Şubeleri, 444 1 730 numaralı telefon, <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> internet sitesi ve Aktif Trader Mobil, Osmanlı Mobil uygulamaları

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 319 12 00 Faks: 0212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri,

www.oyakyatirim.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr* ve www.albaraka.com.tr* internet adresleri, 0850 222 0 414 no'lu telefon ile OYAK Yatırım, Türkiye Finans* ve Albaraka Türk* mobil uygulamaları

* Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir.

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harman1 Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 239 10 00 Faks: 0212 233 69 29

253

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Beylikdüzü, Denizli, Fethiye, İzmir, İzmit, Maltepe, Nişantaşı, Trabzon irtibat büroları, 0212 239 10 00 numaralı telefon, <https://www.phillipcapital.com.tr/> internet sitesi ve Phillip Mobile G mobil uygulaması

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt.No:53 Kat:5 D:9/10 Taksim Beyoğlu/İstanbul
Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

0212 293 95 00 numaralı telefon ve <https://online.piramitmenkul.com.tr/login> internet sitesi ve Piramit Mobil uygulaması

QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli/İstanbul
Tel: 0212 336 70 00 ve 0212 336 73 73 Faks: 0212 282 22 55

QNB Invest'in tüm şubeleri ve QNB Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0212 336 73 73 numaralı telefon, internetsube.qnbinvest.com.tr internet sitesi, QNB Invest ve QNB Mobil (Sadece nakit kabul edilecek başvurular) uygulamaları

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat: 4-5 Esentepe-Şişli/İstanbul
Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet sitesi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul
Tel: 0212 355 46 46 Faks: 0212 282 09 98

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Girne, Mersin, Alsancak, Çukurambar, Çankaya, Bodrum, Karşıyaka Şubeleri ve Merkez Şubesi ile İzmit, Marmaris, Akatlar ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri, www.tacirler.com.tr internet sitesi ve Tacirler Yatırım Mobil uygulaması

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mah. Sokullu Cad. No:7B 34768 Ümraniye/İstanbul
Tel: 0216 636 44 44 Faks: 0216 631 44 00

254

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Menkul Değerler A.Ş.
No: 148 ÜMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Menkul Değerler A.Ş.
No: 148 ÜMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Şubeleri, Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Şubeleri, www.teb.com.tr internet sitesi ve Cepteteb mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul
Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu ve Adana İrtibat Bürosu ve www.terayatirim.com internet sitesi

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0212 345 00 62-66 Faks: 0212 345 07 66
Ankara, İzmir, Adana Şubeleri, 444 39 34 numaralı telefon ve trive.com.tr internet sitesi ve Trive Plus Uygulaması

TURKISH MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4- Levent Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 315 10 00 Faks: 0212 315 10 02
Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile <https://www.turkishmenkuldegerler.com> internet sitesi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No:21 Kat:1 Maslak Sarıyer/İstanbul
Tel: 0212 367 36 36 Faks: 0212 367 36 41
İstanbul, Ankara, İzmir, Bağdat Caddesi ve Antalya Şubeleri, www.utrade.com.tr, <https://www.unlumenkul.com> internet siteleri ile UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 352 35 77, Faks: 0212 352 36 20

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. 'nun tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri*, www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr, www.vakifkatilim.com.tr* internet adresleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık ve Vakıf Katılım mobil* uygulamaları

*Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 319 80 80, Faks: 0212 264 14 09

255

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve 444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim Merkezi, YKB İnternet Şube (www.yapikredi.com.tr), Yatırım Dünyam web sitesi (www.yatirimdunyam.com.tr), YKB Mobil Bankacılık, Yatırım Dünyam mobil uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu/İSTANBUL

Tel: 0212 317 69 00, Faks: 0212 282 15 50-51

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Tüm Şubeleri, 0 212 317 69 00 numaralı telefon, www.yf.com.tr internet sitesi ve YFTrade mobil uygulaması

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Konsorsiyum Üyelerinin Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan Teminat Olarak Kabul Edeceği Kıymetler	
Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Ziraat Katılım Bankası A.Ş.* Ziraat Dinamik Banka A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş. * Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılması durumunda geçerlidir.	- Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kira Serfikası Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Acar Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu

256

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Şubesi
Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Şubesi
Ziraat Dinamik Banka A.Ş. Şubesi
Prim Menkul Değerler A.Ş. Şubesi
Pay Menkul Değerler A.Ş. Şubesi
Kırsis No:099717004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24600000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	• TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, İsviçre Frangı)
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, İsviçre Frangı)
Alternatif Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Aktif Yatırım Bankası A.Ş. T.O.M Katılım Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu

257

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 0997137004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	- Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	- Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) - Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, İsviçre Frangı)
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Nakit (talepte bulunulan tutarın tamamı kadar)
Colendi Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)

258

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 0997127004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	- Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) - Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, İsviçre Frangı)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. DenizBank A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) - Vadeli Mevduat (TL, ABD Doları, Avro, İsviçre Frangı)
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları)
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) - TL DİBS - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)

259

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 099717004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	- Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro)
Global Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ING Bank A.Ş. (Özel Bankacılık Şubeleri)	- Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) - Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu

260

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 0997127004500003

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	- Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları
Türkiye İş Bankası A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) - TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)
Marbaşı Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)

261

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274200
Tic. Sicil No: 274200
Mersis No: 0997127004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.*	- Para Piyasası Fonu (OYL) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (OGF-OKT)** - TL DİBS - Kira Sertifikası Katılım Fonları (OTF) - Pay (BİST 30'da yer alan paylar)*** - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) *OGF ve OKT fonları İzahname'de Borçlanma Araçları olarak yer almalıdır. Ancak blokaj listesinde Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu olarak değerlendirilmesi tarafımızca uygundur. **Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, OYAK Yatırım müşteri temsilcileri ve OYAK Trader Plus uygulaması üzerinden BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.
Phillip Capital Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Piramit Menkul Değerler A.Ş.	Para Piyasası Fonu

262

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 0997127004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 1480UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonu • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, İsviçre Frangı)
QNB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Değişken) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken) • TL DİBS (Değişken) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Değişken) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (Değişken) • Döviz Blokesi - ABD Doları, Avro, Sterlin (Değişken)
QNB Bank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece QNB Portföy Para Piyasası Fonu - FI5) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şekerbank T.A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Odea Bank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS

263

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sic. No: 274800
Mersis No: 0997127004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	- Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Teb Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (TKM) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)
Türk Ekonomi Bankası A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (TKM) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) (Yalnızca vadesiz ABD Doları ve Avro DTH'ları kullanılabilir.) - Vadeli Mevduat Blokesi (TL) (Özellikli mevduat ürünleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı valör gününe sahip TL mevduatlar kullanılabilir.)
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece KIE fonu) - TL DİBS - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Turkish Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS

264

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
MERSİS No: 0997127004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 1480UMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) • Vadeli Mevduat/ Katılma Hesabı Blokesi (TL, ABD Doları, Avro, İsviçre Frangı)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) (İnternet bankacılığı hariç) • Vadeli Mevduat (TL, ABD Doları, Avro) (İnternet bankacılığı hariç)
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)-(VBTS ve Brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç) • Döviz Blokesi (ABD Doları)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı) • Vadeli Mevduat (TL, ABD Doları, Avro, Sterlin, İsviçre Frangı)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)

265

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 148 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	• Kira Sertifikası
	• Hisse Senedi Fonu
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden en geç 2 iş günü içerisinde ve pay bedellerinin tam olarak ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Lider Aracı Kurumlar, Şirket ve Zekeriya ZERAY arasındaki “Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi” 18.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

Ziraat Yatırım, İntegral Yatırım, Şirket ve Zekeriya ZERAY arasında imzalanan “Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi”nde yer alan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak talep toplama süresi içerisinde halka arz iptal edilebilir ya da ileri bir tarihe ertelenebilir:

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Sözleşme’den kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket, Halka Arz Eden, Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım tarafından yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, deprem, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin İntegral Yatırım’ın halka arz edilen payların pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı (Şirket’in çıkarılmış sermayesinin asgari %25 (yirmi beş)’inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde) ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi

266

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması
- Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket veya Halka Arz Eden aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılması
- Halka arz süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı, ihraç fiyatını veya payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması

Ayrıca, talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket ve Zekeriya ZERAY tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arza devamı imkânsız kılacak derecede önemli bir sebebin ortaya çıkması, nihai halka arz fiyatının tespitinde Lider Aracı Kurumlar, Şirket ve Zekeriya ZERAY arasında uzlaşmaya varılamaması, toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından az olması halinde, halka arzı Şirket ve/veya Zekeriya ZERAY ve/veya Lider Aracı Kurumlar tarafından durdurabilecektir. Bu kapsamda “önemli sebep”, halka arza devamı imkânsız kılacak ve uygulamada “önemli sebep” olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye’de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran ve halka arza devamı imkânsız kılacak gelişmeleri de içermektedir.

Ayrıca, Şirket Yönetim Kurulu’nun 18.11.2024 tarih ve 2024/30 sayılı kararının 10. maddesi çerçevesinde, halka arz kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 11. maddesi çerçevesinde asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde halka arz iptal edilerek en geç üç ay içerisinde Şirket’in esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuruda bulunulacaktır.

İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK’nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri’ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname’nin “Halka arz başvuru süreci” başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün “b) Pay bedellerinin ödeme yeri ve şekline ilişkin bilgi” başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

267

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 299713/004500003



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sicil No: 299713/004500003


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 299713/004500003



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 adettir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı, her hâlükârda söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 (bir) adettir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptir.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyelerine iletilmesini takip eden azami iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

SPK Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini

268

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 18.11.2024 tarihli 2024/30 sayılı kararı ile mevcut ortağın yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Kurum Adı
Zekeriya Zeray	Zeray GYO
Şüheda Turoğlu	Zeray GYO
Asena Memişoğlu	Zeray GYO
Ahmet Yiğit	Zeray GYO
Ergün Gültekin	Zeray GYO
Furkan Bozan	Zeray GYO
Kemal Hoş	Zeray İnşaat
Gökhan Yeşillik	Zeray İnşaat
Ahmet Yurt	Zeray İnşaat
Akın Demirbağ	Ziraat Yatırım
Harun Dereli	Ziraat Yatırım
Tijen Kandemir	Ziraat Yatırım

269

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274920
Mersis No: 0997107004500003

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Adı Soyadı	Kurum Adı
Ruhi Akca	Ziraat Yatırım
Ayşe Nur Bayram	Ziraat Yatırım
Elif Gürbuğa	Ziraat Yatırım
Suna Gün	Ziraat Yatırım
Davut Durmuş	Ziraat Yatırım
Dilara Arıcan	Ziraat Yatırım
Özlem Aktaş	Ziraat Yatırım
Talha Araboğlu	Ziraat Yatırım
Aslıhan Durmuş	Ziraat Yatırım
Gürkan Yılmaz	Ziraat Yatırım
O. İlker Savuran	İntegral Yatırım
Erdem Köşker	İntegral Yatırım
Eren Ege Ayışık	İntegral Yatırım
Özkan Kahraman	İntegral Yatırım
Bora Eralp	İntegral Yatırım
Deniz Tunca	İntegral Yatırım
Gürol Gündoğan	A1 Bağımsız Denetim
Ceyhun Deniz	A1 Bağımsız Denetim
Mehmet Umurcan Gago	GSG Hukuk
Nazlı Nehir Sertbaş	GSG Hukuk
M. Fatih Özcan	GSG Hukuk
Z. Goncagül Tekin	GSG Hukuk
Sultan Yıldırım	GSG Hukuk
Onur Atilla	GSG Hukuk
Tuğba Aydın Yıldız	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme
Şefik Ercan Keskiner	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme
Aydın Katkak	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme
Erdeniz Balıkçioğlu	NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Raci Gökçehan Soner	NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Mehmet Afşar	NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma

270

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının talebini de dikkate alarak bu fıkarda yer alan asgari tahsisat oranlarını sifıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir. Halka arz edilecek toplam 156.800.000 TL nominal değerli payların;

- 78.400.000 TL nominal değerdeki %50 oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
 - 78.400.000 TL nominal değerdeki %50 oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için yapılacak dağıtımda yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'si yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılacaktır. Anılan her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarı halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenecektir. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanacaktır. portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemeyecektir.

271

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY
T.C. MÜHÜR NO: 0997137004500003


Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubuna ilişkin olarak tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık bulunmamaktadır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Zekeriya Zeray tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esaslı gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Anılan tahsisat gruplarında mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktartlı talepler dikkate alınacaktır.

Bu kapsamda, T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında

272

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274971
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Kurumlar Kanunu
NO: 3486 MURANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274971
Mersis No: 0997107004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Ziraat Yatırım, İntegral Yatırım, Şirket ve Zekeriya ZERAY'ın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderlerinin önerisi de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler. Ayrıca, halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

273

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2012
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 270971
MERSİS No: 0997127004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



25.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı 13,00 TL olarak belirlenmiştir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) hükümlerine uygun olarak halka arz fiyatı yapılacak bir özel durum açıklamasıyla talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce veya söz konusu süreler içerisinde İzahname değişikliği gerektirmeksizin aşağı yönlü revize edilebilir. Fiyatın talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce revize edilmesi durumunda halka arza en erken yapılacak özel durum açıklamasını takip eden ikinci gün başlanacak, revizenin talep toplama süresi içerisinde yapılması durumunda ise belirlenen halka arz süresine en az iki iş günü ilave edecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detay verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur.	MKK Tarifesi +BSMV	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	6,91 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbindebeş + BSMV) (400.000.- /8.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:20,00 TL + BSMV (400.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:400.00TL+BSMV (8.000.000.-TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

274

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27497
Mersis No: 099717004500001

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27497
Mersis No: 099717004500001

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 27497
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	10,00 TL (İşlem başına)	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	50 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	MKK tarifi + BSMV	MKK tarifi + BSMV	5 TL	Yoktur	Yoktur
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	0-400.000 TL arası sabit 40,00 TL, 400.000-8.000.000 TL arası oransal 0.0001, 8.000.000 TL ve üzeri sabit 800,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 0-500.000 arası sabit 30,00 TL, 500.000 TL-1.000.000 arası oransal 0.00006 (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yazılı Talimatlardan alınmaktadır.	Yoktur	Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

275

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 275000
Mersis No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.)
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
FİBA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	MKK, Takasbank ve/veya yetkili saklama kuruluşu tarafından tahsil edilen tutar	Yoktur
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0 - 50.000 TL arası tutarlar için 35 TL + bsmv, 50.000 TL - 100.000 TL arası tutarlar için 60 TL + bsmv, 100.000 TL - 250.000 TL arası tutarlar için 70 TL + bsmv, 250.000 TL - 1.000.000 TL arası tutarlar için 300 TL + bsmv	Yoktur	Yoktur
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur	İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.

276

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK ücret tarifesi	MKK ücret tarifesi	MKK ücret tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur
INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	Yoktur	Yoktur	Yoktur
İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	13,56 TL + BSMV	Yoktur	Onbinde 0,3 35,17 TL + BSMV alt limit 175,85 + BSMV üst limit	14 TL + BSMV (TL EFT işlemleri) 30 USD + BSMV (Yabancı para EFT işlemleri)	Yoktur	Yoktur.
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Yoktur	Yoktur	250 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	Yoktur	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Mkk tarifesi	Yürürlükteki EFT tarifesi	Yoktur	Yoktur
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BMV	Web sitesinde ilan edilen tarife uygulanmaktadır	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

277

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

(Signature)
ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003
Mersis No: 099710004500003

(Signature)
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003
Mersis No: 099710004500003



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 279971/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	19,25 TL	Yoktur	21,00 TL	İnternet şubesiinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Yoktur	10 TL (Pay Başına)	10 TL (Pay Başına)	24,50 TL	Yoktur	Yoktur
QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Ücret Tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	26,25.- TL	100,00.- TL	Yoktur	Yoktur
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	15 TL (Pay Başına)	0 TL- 25.000 TL'ye kadar 50 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 80 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 130 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 240 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 380 TL	Yoktur	Yoktur
TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 422,10 TL	Yoktur	Yoktur	Saklamada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde onbinde 2.1 oranında saklama komisyonu alınmaktadır.
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
TURKISH MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde https://www.unlu

278

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 274971
Mersis No: 0997117004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluşta Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
				(Asgari 5 TL Azami 100 TL)		menkul.com/yasal-duyurular/ Adresinde yayınlanır.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Saklayıcı Kurum hesap açma tarifi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifi uygulanacaktır.	Takasbank Tarifi Yüzbinde 10 + BSMV	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifi + BSMV	MKK Tarifi + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. *Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksi kriterlerine uygun olması durumunda geçerlidir.	Yoktur	Saklayıcı Kurum Virman tarifi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifi uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifi + BSMV	MKK Tarifi + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Maliyet Başına 7 TL + BSMV	0 - 399.999 TL arası: 30 TL + BSMV, 400.000 TL - 999.999 TL arası: 75 TL + BSMV, 1.000.000 TL - 1.999.999 TL arası: 150 TL + BSMV, 2.000.000 TL - 3.999.999 TL arası: 300 TL + BSMV, 4.000.000 TL - 7.999.999 TL arası: 590 TL + BSMV ve 8.000.000 TL ve üzeri 620 TL + BSMV	Yoktur	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde https://www.yf.com.tr/urun-ve-hizmetler/komisyon-ve-ucetlendirmeler internet adresinde yer alan komisyon tarifeleri geçerli olacaktır.

279

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 279971/0004500003
Mersis No: 099710004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

1,00 TL nominal değerdeki payın satış fiyatı 13,00 TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı'dır. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporu'nda sunulmuştur.

Farklı değerlendirme yöntemleri ile farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılması mümkün olup, tasarruf sahipleri tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararları, söz konusu unsurlar dikkate alındıktan sonra verilmelidir.

Halka arz fiyatına ve bu fiyatın belirlenme yöntemlerine ilişkin olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, halka arzın başlangıç tarihinden en az üç gün önce KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in internet sitesinde (www.zeraygyo.com.tr) ve yetkili kuruluşların internet sitelerinde [(www.ziraatyatirim.com.tr) ve (www.integralyatirim.com.tr)] ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının ve fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcılar hakkında bilgi:

Şirket'in mevcut ortağının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamında satılacak paylar için talepte bulunan yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket menfaat sağlayacaktır.

Mevcut ortak dolaylı yoldan menfaat elde edebilir. Çünkü Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kardan; ortak hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla sermaye kazancı sağlayabilirler. Ayrıca halka arz edilen payların ikincil piyasadaki borsa fiyatının mevcut payların değerinin belirlenmesi açısından da bir ölçüt olması sayesinde ortak için dolaylı bir menfaat sayılabilir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

280

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleşeceğinden dolayı payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Liderleri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Zekeriya ZERAY, Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi 18.11.2024 tarihinde, Şirket, Zekeriya ZERAY ve konsorsiyum üyeleri arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 23.10.2025 tarihinde; imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, Halka Arz Edilen Paylar'la ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtım ve talep toplanmasına ilişkin hükümler ile bu İzahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek payların satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden ise satış geliri elde edecektir.

Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım ile Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi ile Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın hukuki danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketi

281

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27411
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



olan A1 Bağımsız Denetim A.Ş.'nin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Şirket, Halka Arz Eden ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı, Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı, Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukukçu raporunun hazırlanması ve halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için hizmet ücreti elde edecektir.

Şirket, Halka Arz Eden ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan A1 Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. A1 Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. A1 Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. A1 Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. A1 Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket, Halka Arz Eden ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan RM Ritim Değerleme ve arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. RM Ritim, Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. RM Ritim Değerleme'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. RM Ritim, Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. RM Ritim, Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilecek payların Borsa İstanbul'un ilgili Pazarı'nda işlem görmesi için 04.12.2024 tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır. Halka arz söz konusu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilen Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün vereceği olumlu karara bağlıdır. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görme imkânı olmayacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün kararı sonucu payların Borsa'da işlem görme tarihi belirlenebilecektir. Genel

282

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
MERSİS No: 099717004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14600000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



olarak; halka arz sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, Borsa'nın, Şirket'in KAP sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin yapılması planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

İntegral Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 15 gündür.

283

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret ünvanı:

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir.

İntegral Yatırım, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin pay satışı yoluyla elde edeceği brüt Halka Arz gelirinin %100'ü (yüzdeyüz) ve Şirket'in sermaye artışı yoluyla elde edeceği brüt Halka Arz gelirinin %20'sini (yüzdeyirmi) fiyat istikrarı işlemlerinde kullanmayı planlamaktadır. Söz konusu fonun tamamı öncelikli olarak Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait payların halka arzından elde ettiği gelirden karşılanacaktır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin sonunda İntegral Yatırım fiyat istikrarı fon hesabında kalan, kullanılmayan tutarı Halka Arz eden Pay Sahibi ve Şirket'e iade edecektir.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

284

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
MERSİS No: 099710004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Paylarını halka arz edecek ortağa ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almakta olup, söz konusu kişinin Şirket ile pay sahipliği ve aşağıdaki tabloda belirtilen görevi haricinde önemli mahiyette bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Adresi	Şirket İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Zekeriya ZERAY	Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit / Kocaeli	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in 510.000.000 TL nominal tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesinde, Zekeriya ZERAY'ın 510.000.000 TL nominal değerinde ve %100 oranında payı bulunmaktadır.

Şirket'in mevcut ortağı Zekeriya ZERAY'a ait 40.800.000 TL nominal değerli 40.800.000 adet B Grubu pay halka arz edilecektir. Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek nominal tutar (40.800.000 TL), halka arz öncesi toplam sermayenin %8'ine denk gelmektedir.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Türü	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
			Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Zekeriya ZERAY	A	Nama	51.000.000	10,00	51.000.000	8,15
	B	Hamiline	459.000.000	90,00	418.200.000	66,80
Halka Açık	B	Hamiline	-	-	156.800.000	25,05
Toplam			510.000.000	100,00	626.000.000	100,00

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

İhraççı 25.11.2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda

285

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket'in hakim ortağı Zekeriya ZERAY 21.10.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket sermayesinde sahip olduğu halka arza konu olmayan payları, Şirket paylarının Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul")'de işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde, payların borsa fiyatından bağımsız olarak, hiçbir şekilde Borsa İstanbul'da satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını, Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını, Borsa İstanbul veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsaya da kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceğini, Şirket'in halka arzına ilişkin izahnamenin onay tarihinden itibaren 1 (bir) yıl boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, sahip olduğu payları (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İzahname'nin 27.3. bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

286

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na
Kayıtlı ve Sicil No: 27451
Ticaret Sicil No: 27451
MERSİS No: 0997137004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraçcının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 1.508.000.000 TL brüt; 1.412.543.588,82 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden'in halka arzdan 530.400.000,00 TL brüt; 516.900.817,48 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 108.955.593,70 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,69 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden arasında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 95.456.411,18 TL'sine; Halka Arz Eden'in ise 13.499.182,52 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Karşılayan Taraf	MALİYETLER
SPK Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	1.252.000,00
SPK Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	1.392.000,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	489.600,00
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	96.321,43
	Halka Arz Eden Ortaklar	33.878,57
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	657.300,00
KAP Üyeliği (BSMV Dahil)	Şirket	55.386
Takasbank Ücretleri (ISIN Kodu, LEI kodu)	Şirket	9.450
Bağımsız Denetim	Şirket	4.400.000,00
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	45.000.000,00
Gayrimenkul Değerleme	Şirket	4.655.846,00
Diğer (Ticaret Sicil Giderleri+Noter Giderleri ve Diğer)	Şirket	1.000.000,00
Aracılık Komisyonu	Şirket	35.626.500,00

287

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Tahmini Maliyet	Karşılayan Taraf	MALİYETLER
	Halka Arz Eden Ortaklar	12.530.700,00
	Şirket	1.265.207,30
Hukuki Danışmanlık	Halka Arz Eden Ortaklar	445.003,95
Rekabet Kurulu Ücreti	Şirket	46.400,00
	Toplam	108.955.593,70
	Şirket	95.456.411,18
	Halka Arz Eden Ortaklar	13.499.182,52
	Toplam	2.038.400.000,00
	Şirket	1.508.000.000,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	530.400.000,00
	Toplam	1.929.444.406,30
	Şirket	1.412.543.588,82
	Halka Arz Eden Ortaklar	516.900.817,48
	Toplam	156.800.000,00
	Şirket	116.000.000,00
	Halka Arz Eden Ortaklar	40.800.000,00
	Toplam	0,69
	Şirket	0,82
	Halka Arz Eden Ortaklar	0,33

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in 04.11.2025 tarih ve 2025/15 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre;

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen oran aralıkları içerisinde kalınmasına özen göstererek kullanacaktır:

288

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan
Ticaret Sicilinde Kayıtlı
Ticaret Sicil No: 299712/0004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	20-30
Şirket ve Yüklenici Firmalar Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmeleri Uyarınca Yüklenici Firmalara Yapılacak Hakkediş Ödemeleri	65-75
Finansal Borçların Ödenmesi	0-10
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	0-5
Toplam	100

Yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir;

1. Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı

Şirket sektörde özellikle markalı konut segmentinde ülkenin önde gelen şirketlerinden biri olmayı planlamakta, bu amaçla gerek Kocaeli’nde gerçekleştirmekte olduğu ve gerekse de Ankara’da gerçekleştireceği projeleri takiben ulusal çapta proje geliştirerek büyüme yolunda atılımlarını sürdürmeyi hedeflemektedir. Şirket’in stratejik hedefleri içinde sadece Kocaeli ve Ankara’dakine benzer şekilde İstanbul’da ve diğer illere de markalı konut projeleri geliştirmek de yer almaktadır. Bu amaçlar dahilinde Şirket sürekli yeni projeler geliştirip hem ülkemizin konut stokuna katkıda bulunmayı hem de gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörüne farklı bir bakış açısı kazandırarak sektörün önde gelen şirketlerinden birisi olmayı kendisine hedef olarak koymaktadır.

Bununla birlikte, yeni projelerin geliştirilmesi için yerine getirilmesi gereken en önemli şartlardan birisi uygun arsa temini olup, Şirket tarafından kamu ihaleleri de dahil olmak üzere arsa satışlarına ilişkin ilan ve duyurular düzenli bir şekilde takip edilmekte; bu çerçevede gerek imar durumu gerek konumu gerekse değer yaratma potansiyeli yüksek olan arsaların Şirket bünyesine kazandırılması suretiyle Şirket’in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket’in geliştirileceği projeler için arsa temininin yanı sıra bir diğer alternatif ise hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdetmek suretiyle başka kişilere ait arsalar üzerinde proje gerçekleştirilmesidir.

Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %20 ila %30 arasındaki kısmının Şirket’in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi amacıyla yeni arsa alınması ve/veya mülkiyeti başkasına ait arsalarda geliştirilecek projelerin finansmanı için kullanılması planlanmaktadır.

289

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY







Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.







Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

2. Şirket ve Yüklenici Firmalar Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmeleri Uyarınca Yüklenici Firmalara Yapılacak Hakediş Ödemeleri

Şirket gerek kendi arsa sahibi olduğu projelerde gerek ise arsa payı inşaat sözleşmeleri kapsamında anlaşma sağladığı projelerde; Müteahhit firma/lar ile imzalamış olduğu inşaat sözleşmeleri kapsamında, elde edilecek halka arz gelirinin %65 ila %75 arasındaki kısmının hakediş ödemeleri için kullanılması planlamaktadır.

Her proje için hazırlanan detaylı analiz çalışmaları çerçevesinde hazırlanan stratejik plan-bütçe yönetimine uygun olarak inşaat yapım işleri imzalanmakta, şirketin karlılığı kalite yönetim politikasına uygun olarak maksimum boyutta minimum sürede erişilecek boyutta hedeflenmektedir. Hedeflerin gerçekleştirme boyutları aktif mekanizmalar ile denetlenmekte, sürdürülebilirliğe yatırım olarak gelişim ve büyüme performansları sergilenmektedir.

Bu kapsamda; 2025 yılı içerisinde tamamlanması planlanan Dora Hill ile 2026 yılı içerisinde tamamlanması planlanan Dilasa Orman, Future Deluxe City, Country Akmeşe, Miracle Garden, Gazania Life-1 ve Zeray Residence projelerinin yanı sıra inşaat yapım işlerine başlanan Next Capital, Harmony City ve Gazania Life-2 projelerinin plan bütçe programına uygun olarak tamamlanarak en kısa sürede yatırımların gerçek değere satışlar ile dönüşmesi ve nihai alıcılarına teslim edilmek üzere tamamlanması hedeflenmektedir.

3. Finansal Borçların Ödenmesi

Şirket'in portföyünde yer alan mevcut projelerin geliştirilmesi için 30/06/2025 tarihi itibarıyla 752.151.316,00-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Önümüzdeki dönemlerde piyasa ve faiz koşulları dikkate alınarak Şirket'in olağan faaliyetlerinin finansmanı için banka kredilerinden istifade etmesi de gündeme gelebilecektir.

Bu çerçevede, Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin azami %10'una kadar olan kısmının Şirket'in gayrimenkul portföyünün geliştirilebilmesi ve mevcut projelerin finansmanı amacıyla başvurduğu finansal borçların geri ödenmesinde kullanılması planlamaktadır.

4. İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması

Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin azami %5'inin işletme sermayesi ihtiyaçlarının (mevcut projeleri için yapılacak lansman harcamaları, vergi, kira, SGK ve personel maaş ödemeleri gibi), şirket bölümlerinin faaliyet bütçelerinin karşılanması için kullanılması planlanmaktadır.

Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arzdan elde edilen net gelirlerini, yukarıda yer alan alanlarda kullanmadan önce Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Sermaye artırımını yoluyla halka arzdan elde edilen fon döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandıracağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar

290

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27491
Mersis No: 0997137004500001


İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı	Hukukçu Raporu Hizmeti
A1 Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İşbu izahnamede sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu izahnamede ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da ihraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden yetkili kuruluşlar olan Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen hukukçu raporu ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın

292

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 27411
Tic. Sicil No: 27411
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 27411
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 27411
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde izahnamede yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 2023 ve 2024 yıllık ve 2025 9 aylık dönemlerine ait finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar A1 Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adresi	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Görüş/Sonuç
01.01.2023-31.12.2023	A1 Bağımsız Denetim A.Ş.	Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya- ANKARA Telefon: 0312 417 86 54	Gürol Gündoğan	Olumlu
01.01.2024-31.12.2024	A1 Bağımsız Denetim A.Ş.	Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya- ANKARA Telefon: 0312 417 86 54	Gürol Gündoğan	Olumlu
01.01.2025-30.09.2025	A1 Bağımsız Denetim A.Ş.	Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya- ANKARA Telefon: 0312 417 86 54	Gürol Gündoğan	Olumlu

Şirket'in 31.12.2024 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Zeray GYO" veya "Şirket") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişik-teki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

denilmektedir.

293

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 272200
Tic. Sicil No: 272200
Mersis No: 0997107004500001

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL RAPORLAMA
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in 31.12.2023 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Zeray GYO" veya "Şirket") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

denilmektedir.

Şirket'in 30.09.2025 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Zeray GYO" veya "Şirket") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

denilmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Raporları

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları izahname ekinde sunulmaktadır.

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
Değerleme Uzmanları	Tuğba Aydın Yıldız
	: Şefik Ercan Keskiner
	Aydın Katkak
Adresi	: Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik/İstanbul
Telefon	: 0 216 361 14 19

294

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Değerleme Uzmanları	Erdeniz Balıkcıoğlu
	: Raci Gökçehan Soner
	Mehmet Afşar
Adresi	: Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle Ankara Türkiye
Telefon	: 0 312 467 00 61

Bağımsız Hukukçu Raporu

İşbu İzahname'nin 7 numaralı ekinde sunulan yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Gago Türkmen Avukatlık Ortaklığı	
Avukat	: Mehmet Umurcan Gago
Adresi	: Kılıçali Paşa, Galataport İstanbul, Meclis-i Mebusan Cd. No: 8, 34433 Beyoğlu/İstanbul
Telefon	: 0212 326 68 68

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecektir. Paylar'ın elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan (**Tam Mükellef**) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların

295

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 299713/0004500003
Mersis No: 0997137004500003

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (**Dar Mükellef**) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2025 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
158.000 TL’ye kadar	15
330.000 TL’nin 158.000 TL’si için 23.700 TL, fazlası	20
800.000 TL’nin 330.000 TL’si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL’nin 330.000 TL’si için 58.100 TL), fazlası	27
4.300.000 TL’nin 800.000 TL’si için 185.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL’nin 1.200.000 TL’si için 293.000 TL), fazlası	35
4.300.000 TL’den fazlasının 4.300.000 TL’si için 1.410.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL’den fazlasının 4.300.000 TL’si için 1.378.000 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum

296

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 0997107004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
NO: 14800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 36 ncı maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanununa "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi eklenmiştir. Kurumların bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri kazançlarına, Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddesinin bir ila dokuzuncu fıkraları hükümleri ile 32/A maddesinin uygulanması suretiyle tespit olunacak oranın tatbik edilmesiyle hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır.

Hesap dönemi takvim yılı olan mükelleflerin 2025 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan mükelleflerin ise 2025 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Geçici vergi dönemlerinde de asgari kurumlar vergisi hesaplaması yapılacaktır.

Ancak ilk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari vergi hükümleri uygulanmayacaktır.

Diğer taraftan, 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 32'nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanununun 5'inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen ve aralarında

297

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 279971/0004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da yer aldığı ortaklıkların bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50'sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Buna göre istisnadan faydalanılabilmesi için, ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

298

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem

299

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Sermaye Piyasası Kurulu
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 44800MRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



sözleşmeleri ile BİST’te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST’te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK’nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK’nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun’a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK’nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu’na %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK’nın geçici 67.

300

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274971
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

301

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 099710004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 44800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



32.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2025 yılı için 330.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

302

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274915
MERSİS No: 099717004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



32.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler zıya uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli

303

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 27491
Mersis No: 0997107004500001





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişikliklerle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (gayrimenkul yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyanamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15

304

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 0997107004500003





Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 270971/0004500003
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTİGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270971/0004500003
Mersis No: 0997107004500003



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır (Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında gelir vergisi tevkifatı oranı %0'dır.). Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafı tutarları; 2025 yılı gelirleri için 330.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları (gayrimenkul yatırım ortaklıkları dahil) ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal

305

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

306

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY


ZIRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274900
Mersis No: 0997107004500001



Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit / Kocaeli adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.zeraygyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

307

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274900
Tic. Sicil No: 274900
Mersis No: 099710004500001

[Signature]



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 24800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



35. EKLER

- EK 1 : Şirket Esas Sözleşmesi
- EK 2 : Genel Kurul İç Yönergesi
- EK 3 : Şirket'in 2023- 2024 yıllık hesap dönemine ve 30.09.2025 9 aylık dönemine ait Finansal Tabloları ile Özel Bağımsız Denetim Raporları
- EK 4 : Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Sorumluluk Beyanı
- EK 5 : Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin Gayrimenkul Değerleme Raporları
- EK 6 : Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı
- EK 7 : Bağımsız Hukukçu Raporu
- EK 8 : Fon Kullanım Yeri Raporu
- EK 9 : Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

308

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Yılı: 2012
Tic. Sic. No: 27451
Mersis No: 0997127004500001

(Signature)



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 14800000000000000000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 37a75530-4ce9-43b1-832a-18b78e501765
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

