

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No:1 İzmit / KOCAELİ
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : KOCAELİ
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 35613
1.5. Faaliyet Konusu : Şirket Esas Sözleşmesi'nin 5. maddesine göre; Şirket'in faaliyet konusu özette, "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 ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak"tır. Şirket halihazırda Kocaeli ve Ankara başta olmak üzere çeşitli lokasyonlarda konut, ticari alan ve karma nitelikte gayrimenkul projeleri geliştirmekte ve mevcut gayrimenkul portföyünün geliştirilmesine yönelik çalışmalarını sürdürmektedir. Merkezi Kocaeli'de olan Şirket'in 2026 yılı Ağustos ayı sonu itibariyle bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 16 kişidir.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket payları Yıldız Pazar'da "ZERGY" koduyla işlem görmektedir. Şirket payları 18 Aralık 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Şirketin 23.09.2026 tarihi itibariyle 1 TL nominal değerli B grubu payının kapanış fiyatı 7,80 TL'dir.

Şirket'in 626.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
ZEKERİYA ZERAY	A	51.000.000	8,15
ZEKERİYA ZERAY	B	426.155.428	68,07
Diğer (Halka Açık Kısım)	B	148.844.572	23,78
Toplam	A+B	626.000.000	100

*Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanınmış olup, B Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. 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.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak bulunmamaktadır.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak bulunmamaktadır.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi*
ZEKERİYA ZERAY	Yönetim Kurulu Başkanı	27/08/2024	27/08/2024-27/08/2027
ŞÜHEDA TUROĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27/08/2024	27/08/2024-27/08/2027
ASENA MEMİŞOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	27/08/2024	27/08/2024-27/08/2027
AHMET YİĞİT	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	27/08/2024	27/08/2024-27/08/2027
ATILLA ZAIMOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	01/04/2026	01/04/2026-27/08/2027

Şirket esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14. Maddesi uyarınca yönetim kurulu en az 5, en fazla 7 üyeden oluşmakta olup, Şirketin amaç ve faaliyet konularının gerçekleşmesini sağlamak üzere, gereken her türlü kararı alır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır.

Her bir yönetim kurulu üyesi en fazla 3 yıl için seçilebilir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyesi yeniden seçilebilir.

Mevcut durum itibarıyla Şirket’in 2’si bağımsız üye olmak üzere toplam 5 yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Yoktur.

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5. maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
ZEKERİYA ZERAY	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	12.06.2026
CAN ÖZTÜRK	YATIRIMCI İLİŞKİLERİ YÖNETİCİSİ	01.06.2026

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketimizin 05/12/2025 tarihinden itibaren MKK üyeliği bulunmaktadır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 510.000.000 TL

2.2. Artırım Kaynakları

(Nakit veya ilgili iç kaynak/kar payı kalemleri belirtilecektir.)

- : 116.000.000 TL Nakit

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 626.000.000 TL

(Güncel Sermaye Tutarı)

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 27.02.2026
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 27.02.2026 - 11532

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine : 14.02.2026 / YMM-İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun 34105816/2026/67/10 Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2024 ve 2025 yılları ile 01.01.2026 - 30.06.2026 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
-----------------------	---------------------	----------------	---------------------------	-------------------------

30.06.2026 (Sınırlı Bağımsız Denetim)	TMS/TFRS	Solo	Akademi Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2024	TMS/TFRS	Solo	A1 Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2025	TMS/TFRS	Solo	A1 Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu

Şirket'in 2024 ve 2025 yılları ile 01.01.2026 - 30.06.2026 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026
Aktif Toplamı	3.880.955.228,30	8.536.396.355,84	6.675.941.593,11
Özkaynaklar	466.566.258,04	1.691.430.029,91	1.690.420.629,91
Sermaye	510.000.000,00	626.000.000,00	626.000.000,00
Pasif Toplamı	3.880.955.228,30	8.536.396.355,84	6.624.361.172,16

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026
Brüt Satışlar	1.502.287.872,64	1.328.791.960,29	23.519.445,52	19.610.012,19
Dönem Net Karı veya Zararı	-156.248.444,96	-244.365.508,66	-3.987.823,26	51.580.420,95

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş.	31.08.2026	BBB- (tr) / Durağan	Evet

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Bulunmamaktadır.

2. **İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları**
Bulunmamaktadır.

3. **İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri**

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
1-) İşletme Sermayesi İhtiyaçları Karşılanması	%5 - %10
2-) Finansal Borçların Ödenmesi	%10 - %20
3-) Portföy Geliştirme ve Proje Finansmanı	%70 - %85

4. **Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi**

Yeni yapılan bu başvuru ile ilgili SPK onayına sunulan ihraç belgesi kapsamında ihraç edilmesi planlanan borçlanma araçlarına dair henüz herhangi bir yetkili kuruluş ile sözleşme imzalanmamıştır.

5. **Borçlanma Araçlarının Borsa'da İşlem Görmesi için Borsa'ya Yapılan Başvuru Tarihi**

Şirket tarafından borsa dışında halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılacak borçlanma araçlarının Borsa İstanbul A.Ş. Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda işlem görmesi planlanmakta olup, bu amaçla Borsa İstanbul A.Ş' ye başvuru yapılacaktır.