



FAALİYET RAPORU
OCAK 2026 – EYLÜL 2026





ZERAY
RESIDENCE



ZERAY
FUTURE
DELUXE
CITY





ZERAY
HARMONYCITY
KARTEPE


ZERAY
MIRACLE GARDEN




ZERAY
DORA HILL


ZERAY
MAHAL
KARTEPE





ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

içindekiler

6

Ortaklık Yapısı

7

İmtihazlı Paylara
İlişkin Bilgiler

8

Genel Bilgiler

11

Tarihçe
Vizyonumuz
Misyonumuz
Değerlerimiz

12

Başkanın Mesajı

15

Yönetim
Kurulu

16

Yönetim Kurulu
Üyeleri ve Üst
Düzey
Yöneticilerin
Özgeçmişleri

18

Yönetim Kurulu
Üyelerinin Şirket
Dışında Aldığı
Görevler

19

Yönetim Kurulu
Üyeleri ile
Yönetimde Söz
Sahibi Personele
Sağlanan Mali
Haklar

Yönetim Kurulu
Komiteler

20

Genel Kurul
Toplantıları

21

Şirketin
Organizasyon
Yapısı

22

Sermaye Piyasası
Düzenlemeleri
Kapsamından İlavé
Açıklamalar

23

Finansal
Performans

24

Özet Bilanço
Özet Gelir Tablosu
Temel Rasyolar

26

Faaliyet
Dönemindeki
Önemli
Gelişmeler

27

Faaliyet
Döneminden
Sonrası
Gerçekleşen
Önemli
Gelişmeler

28

Operasyonel
Gelişmeler

29

Gayrimenkul
Sektörüne
Genel Bakış

35

Portföyde
Bulunan
Gayrimenkuller
ve Özet
Değerleme

36

Faaliyet Alanları
ve Portföy

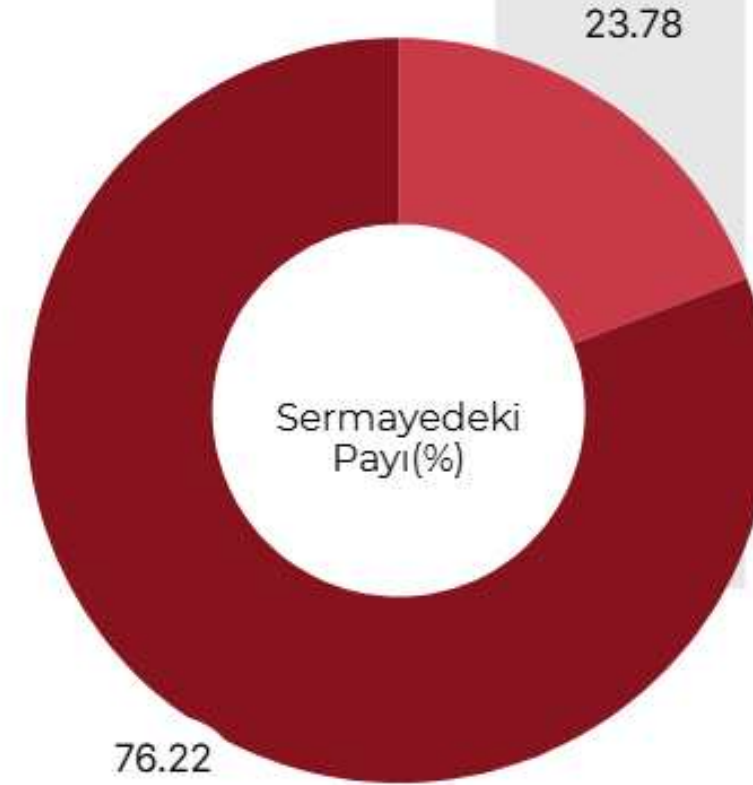
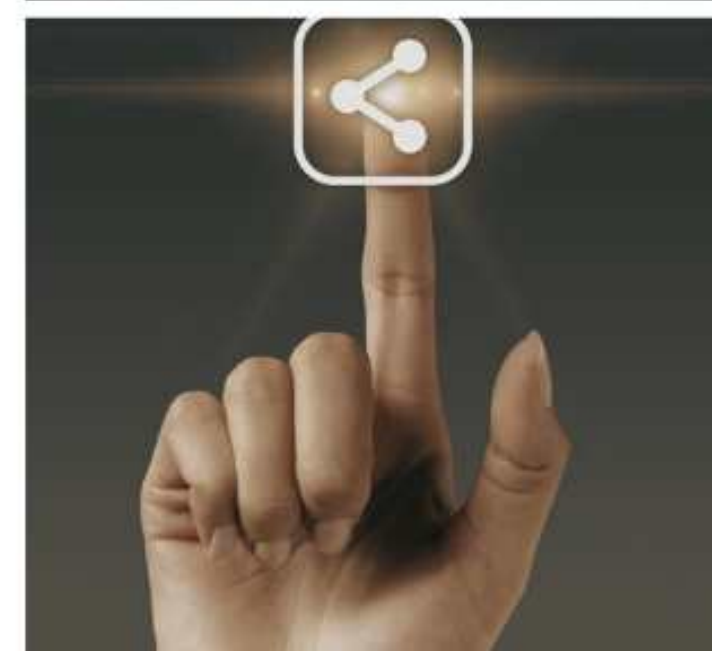
48

Kurumsal
Yönetim
İlkelerine Uyum
Yatırımcı
İlişkileri Birimi



Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı(TL)	Sermayedeki Payı(%)	Oy Hakkı Oranı(%)
ZEKERİYA ZERAY	477.155.428	76, 22	76, 22
DİĞER(*)	148.844.572	23,78	23,78
TOPLAM	626.000.000	100	626.000.000





İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirket sermayesini temsil eden 51.000.000 TL nominal değerli (A) Grubu payların tamamı Zekeriya Zeraf'a ait olup, (A) Grubu payların sahibine tanıdığı imtiyazlara ilişkin detaylı bilgi aşağıda yer almaktadır.

Esas Sözleşmenin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Yine aynı maddeye göre sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre ise; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 (beş) üyeden oluşması durumunda 3 (üç) yönetim kurulu üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşması durumunda 4 (dört) yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri kişiler arasından genel kurul tarafından seçilir.



Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	-	1	51.000.000	8,15
B	Karışık	-	1	575.000.000	91,85



GENEL BİLGİLER

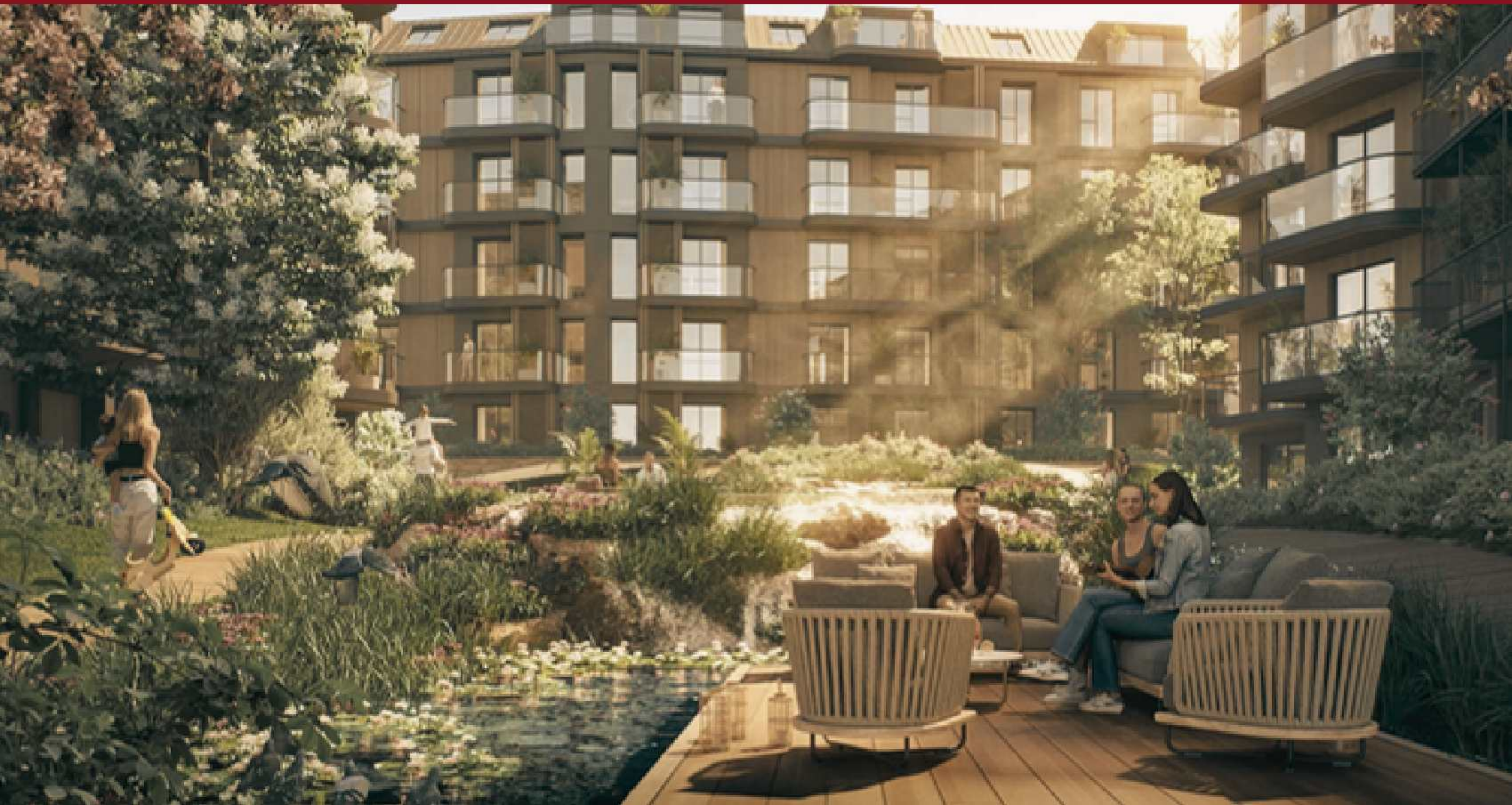
01.01.2026 - 30.09.2026

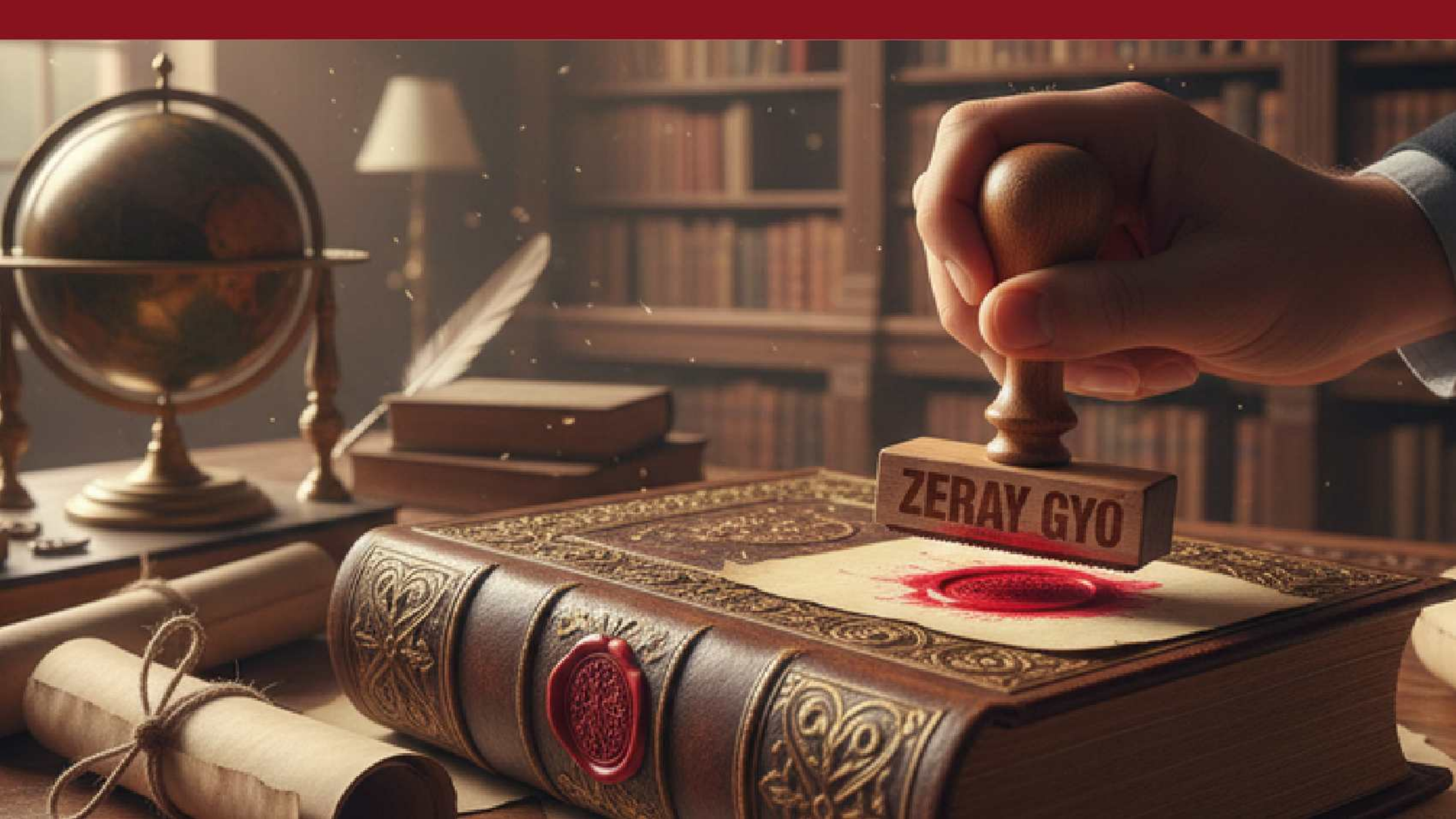
Hesap Dönemi Yönetim Kurulu **Faaliyet Raporu**

Bu rapor, II-14.1 sayılı **“Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin”** 8. maddesi hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2026–30.09.2026 tarihlerini kapsayan döneme ait işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı:	Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi:	Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No:1 İzmit / KOCAELİ
Merkez Şubesi	Küçükbakkalköy Mahallesi Şenlik Sokak No: 3/İ Ataşehir/İSTANBUL
Telefon/Fax:	4449141-2
Web Adresi:	www.zeraygyo.com.tr
Mail Adresi:	yatirimciiliskileri@zeraygyo.com.tr
Bağlı Olduğu Ticaret Sicil Memurluğu ve Numarası	KOCAELİ- 35613
Vergi No / Vergi Dairesi	9971870045 / KOCAELİ- Tepecik Vergi Dairesi Müdürlüğü
Mersis No:	997187004500001
KEP Adresi:	zeraygayrimenkul@hs01.kep.tr
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	626.000.000 TL(*)
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000TL
Halka Açıklık Oranı / Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	%25,05 / 23,37 %
Şirketin Sektörü	MALİ KURULUŞLAR / GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI
Şirketin Faaliyet Konusu	Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.
Halka Arz Tarihi	10-12 Aralık 2025
Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	18 Ara 2025
Hisse Senedi Sembolü	ZERGY
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST TÜM-100 / BIST MALİ / BIST TÜM / BIST YILDIZ / BIST HALKA ARZ / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST 500
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	ANA PAZAR
Bağımsız Denetim Kuruluşu	AKADEMİK BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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







Tarihçe

2008 yılında Zekeriya Zeray tarafından tek ortaklı yapıyla kurulan Zeray, Kocaeli'de faaliyetlerine başlamıştır.

Zeray olarak ticari hacimde öncü yer alan Kocaeli ilinde faaliyet gösteren başta sanayi kuruluşlarının üst düzey firma yetkilileri ve üst düzey yöneticilerin hedef kitleye alınması ile gayrimenkul yatırımlarında bulunmuştur. Firmamız başta villa üretimleri ile şehrin lüks projelere talebini şekillendirilmiştir.

Kuruluşundan itibaren Zeray; mimaride farklılık, yüksek kalite ve güven odaklı markalaşma prensipleriyle sektörde kendine özgü bir yol haritası benimsemiştir.

Orta-üst gelir grubunu hedefleyen özgün ve estetik projelerle müşteri beklentilerini aşan çözümler sunmaktadır.

Proje satış gelirlerinin disiplinli yönetimi ve projelerin hızlı inşaat-satış döngüsü sayesinde yüksek kârlılık potansiyeli yakalanmış; güvenli yapılaşma, güçlü teknik kadro ve doğaya duyarlı peyzaj anlayışıyla bölgede fark yaratan projelere imza atılmıştır. Her proje, hem kendi finansmanını karşılamış hem de yeni yatırımlar için kaynak oluşturmıştır.

Zekeriya Zeray tarafından Zeray İnşaat firmasının bölünmesiyle ve tek ortaklık yapısı ile kurulan Zeray Gayrimenkul A.Ş., kurumsallaşma sürecinde önemli bir adım atarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüşüm kararı almıştır. Bu dönüşüm, şirketin sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda şeffaflık, denetlenebilirlik ve sermaye piyasalarına erişim açısından stratejik bir adımdır.



VİZYONUMUZ

Özgün, yenilikçi ve yüksek kaliteli proje ve hizmetleriyle sektörüne yön veren; nitelikli insan kaynağıyla çalışan, müşteri ve paydaş memnuniyetini merkeze alan; ulusal ve uluslararası alanda rekabetçi, sürdürülebilir ve lider bir dünya markası olmak



MİSYONUMUZ

Özgün, yenilikçi ve yüksek kaliteli proje ve hizmetleriyle sektörüne yön veren; nitelikli insan kaynağıyla çalışan, müşteri ve paydaş memnuniyetini merkeze alan; ulusal ve uluslararası alanda rekabetçi, sürdürülebilir ve lider bir dünya markası olmak



DEĞERLERİMİZ

Ürettiğimiz her projede, inandığımız şirket değerlerimiz yatar. Tüm çalışmalarımızda, bu değerlerin göz ardı edilmemesi gerektiğini biliriz ve buna göre çalışırız. Değerlerimize bağlı çalıştığımızda daha fazla başarıya ulaşacağımızı biliriz.



Güvene Dayalı Çalışma

Çalışmalarımızda karşılıklı güven, saygı ve başarıya dayalı bir ilişki esastır.



Dürüst ve Adil Olmak

Uluslararası kabul görmüş etik değerlere yasa ve yönetmeliklere istisnasız uygun davranmak.



Sorumlu Yönetim Anlayışı

Tüm çalışmalarımızda sorumluluk bilinci ile sonuç odaklı çalışmak.



Yenilikçi Olmak

Başkalarını taklit etmeden sürekli öncesinin üzerine koyarak geliştirmek.



Sürdürülebilirlik

Tüm paydaşlar (işveren, çalışanlar, tedarikçiler, taşeronlar vb.) ile ekonomik çevresel ve sosyal sorumluluklarının bilincinde kurumsal sürdürülebilir bir anlayış ile çalışmak.



Bağlılık

Tüm paydaşların (işveren, çalışanlar, tedarikçiler, taşeronlar vb.) şirketin değerlerini özümseyerek güven ve saygıya dayalı sürekli ilişkiler kurmak.



Şeffaflık

Ticari sır niteliğindeki bilgiler dışındaki diğer tüm ilişkilerde şeffaf, dürüst ve net olmak.



Dayanışma

İyi günde ve zor günde yan yana beraber durmak





Yönetim Kurulu

Zekeriya ZERAY

Yönetim Kurulu Başkanı



Furkan
BOZAN
CEO

Zekeriya ZERAY

Yönetim Kurulu Başkanı

2003 yılında Kocaeli'nin Gölcük ilçesinde hizmet sektöründe iş hayatına atılmıştır. 2008 yılında Zeray İnşaat A.Ş.'yi, 2021 yılında Zeray Vakfını, 2023 yılında Zeray Gayrimenkul A.Ş.'yi kurmuştur.

Mevcut durumda 2 şirket, 3.000'den fazla çalışanı ile marka değeri ulusal boyuta taşınmış firmalarının yanı sıra Zeray Vakfı'nın da Mütevelli Heyeti Başkanlığı görevini yürütmektedir. 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 50'den fazla proje geliştirmiş olup sektöründe Türkiye'nin öncü firmaları arasında yer alınmıştır.

Ulusallığın benimseyip Uluslararası standartların hedeflendiği sürdürülebilirlik ilkesiyle "Güven İnşa Eder" sloganıyla başta güvenilirliğin yanı sıra üstün kaliteyle dinamizm koşulları sağlanarak gelişim ve büyüme adımları ile olgunlaşma yolculuğu devam etmektedir.



Şüheda TUROĞLU

Yönetim Kurulu Başkan Vekili, CSC (Satış & Pazarlama)

2013 yılında Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun olmuştur. 2013 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubunda iş hayatına başlamıştır. Gayrimenkul ve yöneticilik alanında meslek olarak gerekli eğitim ve tecrübeleri çalışma süreci içerisinde almaya devam ederek birçok projenin sorumluluğunu üstlenmiştir.

2019 yılında Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'de Satış Müdürü olarak göreve başlamıştır.

Görev aldığı süre zarfında firma gelişimi ile paralel olarak kişisel ve kariyer gelişimini de başarı ile sürdürerek, Satış Grup Koordinatörlüğü, Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunmuş olup; nihayetinde Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev ve sorumluluklarına devam etmekte ve halihazırda Zeray GYO'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevini sürdürmektedir.

Bunun yanı sıra 2021 yılında Zeray Vakfı'nın kurucu üyeleri arasında yer alarak sosyal sorumluluk kapsamında önemli projelerde bulunmuştur.



Asena MEMİŞOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

2005 yılında %100 ÖSYM bursu ile kazandığı T.C. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 2010 yılında mezun olmuştur. T.C. Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk alanında yüksek lisans eğitimine devam etmektedir.

Ticaret mevzuatından kaynaklı nitelikli hesaplamalarda bilirkişilik eğitimi almış; FIDIC ile İnşaat Sözleşmeleri Yönetimi, Kamu İhale Hukuku, Enerji Hukuku ve Gayrimenkul Hukuku alanlarında çeşitli mesleki eğitim programlarına katılmıştır. 2010 yılından bu yana İstanbul 1 No'lu Barosu'na bağlı olarak avukatlık yapmaktadır. Staj sonrası Ekşioğlu Hukuk Bürosu'nda Yönetici Dava Avukatı ve Hukuk Danışmanı olarak görev almış; 2015-2019 yılları arasında GNCR Holding A.Ş.'de Hukuk Müşaviri ve İnsan Kaynakları-İş Geliştirme ve Denetleme Kurulu Başkanı olarak çalışmıştır. 2019-2023 yılları arasında özel sektörde hukuk danışmanlığı yapmış; 2023 yılından itibaren Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Hukuk İşleri Müdürü olarak görevini sürdürmekte, aynı zamanda Zeray GYO ve Zeray Vakfı'nda Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. İngilizce bilmektedir.



Ahmet YİĞİT

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Bursa Uludağ Üniversitesi Kamu Yönetimi'nden mezun olmuştur. Denetim, kredi, mali analiz, finansal matematik, bütçe, risk yönetimi, satış ve pazarlama, nakit yönetimi, dış ticaret, hukuk, proje yönetimi ve strateji gibi birçok alanda yurtiçi özel eğitim kurumlarının verdiği mesleki ve kişisel gelişime yönelik eğitimler almıştır.

Esbank T.A.Ş. bünyesinde Kurumsal Pazarlama Uzman Yardımcısı olarak kariyer hayatına başlayarak, 1998-2001 yılları arasında Tekstilbank A.Ş.'de Kurumsal ve Ticari Pazarlama Portföy Yöneticiliği, 2001-2012 yılları arasında Türk Ekonomi Bankası A.Ş. bünyesinde Ticari Bankacılık Portföy Yöneticiliği ve Karma Bankacılık Şube Yöneticilikleri, 2012-2017 yılları arasında Odeabank A.Ş.'de Ticari Grup Müdürlüğü görevlerinin ardından, 2017-2024 yılları arasında Anadolubank A.Ş. bünyesinde Ticari Bankacılık Satış Bölüm Başkanı ve Kurumsal ve Ticari Bankacılık Bölümü Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır.

2024 yılından itibaren Zeray GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini yürütmektedir. İngilizce bilmektedir.



Atilla ZAIMOĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

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

Denetçi olarak görev yaptığı dönemde denetim faaliyetlerinin yanı sıra yeni sonelin yetiştirilmesi, mesleki isimlerinin desteklenmesi ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası bünyesinde faaliyet gösteren şirketlere eğitim verilmesi görevlerini yürütmüştür. Bu süreçte ayrıca En İyi Mali Müşavirlik ödülüne layık görülmüş ve ödülüne hak kazanmıştır.



Furkan BOZAN

Genel Müdür

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

Teknik danışmanlığı süresince firmanın kurumsallaşma sürecinde aktif rol almanın yanı sıra; Yönetim Kurulu Başkanı aynı zamanda İcra Kurulu Başkanı görevinde yer aldığından Satış, Pazarlama, Teknik Ofis, Uygulama, Finans, Plan, Bütçe İş Geliştirme ve Sistem müdürlüklerinin ve İnsan Kaynaklarının tüm iş ve işlemlerinde takip denetim ve karar mercii nezdinde inisiyatif alınarak yönetim sağlanmıştır. Firmanın 26 projesinde; iş geliştirme süreçlerinden proje tesliminden sonraki site yönetimi işlemlerine dek tüm faaliyetlerde sorumluluk bilinci ile süreçleri yönetmiş ve geliştirmiştir.

2021 yılının 2. çeyreği itibarıyla Zeray İnşaat'ta Hukuk ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak terfi etmiştir. Bozan, Zeray İnşaat'ın gelişimi ile paralel belirlenen firmanın stratejik hedefleri doğrultusunda kurumsallaşmada zirve noktası görülen GYO dönüşüm sürecinde başrolü oynayarak önce Zeray Gayrimenkul'ün sonra da Zeray GYO'nun Genel Müdürlük görevini üstlenmiştir. İngilizce bilmektedir.





Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Şirketteki Görevi	Son 5 Yılda Şirket Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
		Şirket	Görevi	(TL)	(%)	Devam Ediyor/Etmiyor
Zekeriya ZERAY	Yönetim Kurulu Başkanı	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	50.000.000,00	100	Devam Ediyor
		Yıldız Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	500.000,00	100	Devam Ediyor
Şüheda TUROĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve CSC (Satış & Pazarlama)	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Satış Genel Müdür Yardımcısı	-	-	Devam Etmiyor
		Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Satış Grup Müdürlüğü	-	-	Devam Etmiyor
		Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Satış Müdürü	-	-	Devam Etmiyor
Asena MEMİŞOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Yıldız Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	-	Devam Ediyor
		Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Hukuk İşleri Müdürü	-	-	Devam Ediyor
		GNCR Holding A.Ş.	Hukuk Müşaviri /	-	-	Devam Etmiyor
			İnsan Kaynakları - İş Geliştirme ve Denetleme Kurulu Başkanı	-	-	
		ECON Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Hukuk Danışmanı (External)	-	-	Devam Etmiyor
Ahmet YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	Tema Corporate Finance Danışmanlık Tic.A.Ş.	Kurucu Ortak / Genel Müdür	-	-	Devam Ediyor
		BNU Bizim Neslin Uşakları Derneği	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Eser Entellektüel Sermaye Gelişim Derneği	Üye	-	-	Devam Ediyor
		Anadolubank A.Ş.	Kurumsal ve Ticari Bankacılık Bölümü Genel Müdür Yardımcısı	-	-	Devam Etmiyor
Atilla ZAIMOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Ayes Çelik Hasır ve Çit Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Gentafi Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	Devam Ediyor



Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personele Sağlanan Mali Haklar

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 2.755.358TL tutarındadır (30 Eylül 2025: 1.250.066TL).



Yönetim Kurulu Komiteleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde; "Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve ilgili mevzuata uygun olarak hangi üyelere oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir." hükmü yer almaktadır.

Bu çerçevede, Şirket bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite ile Riskin Erken Saptanması Komitesi 18/11/2024 tarihli ve 2024/33 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca komitelerin en az iki üyeden oluşması gerekmektedir. Bu kapsamda Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin üyeleri aşağıda yer almaktadır:

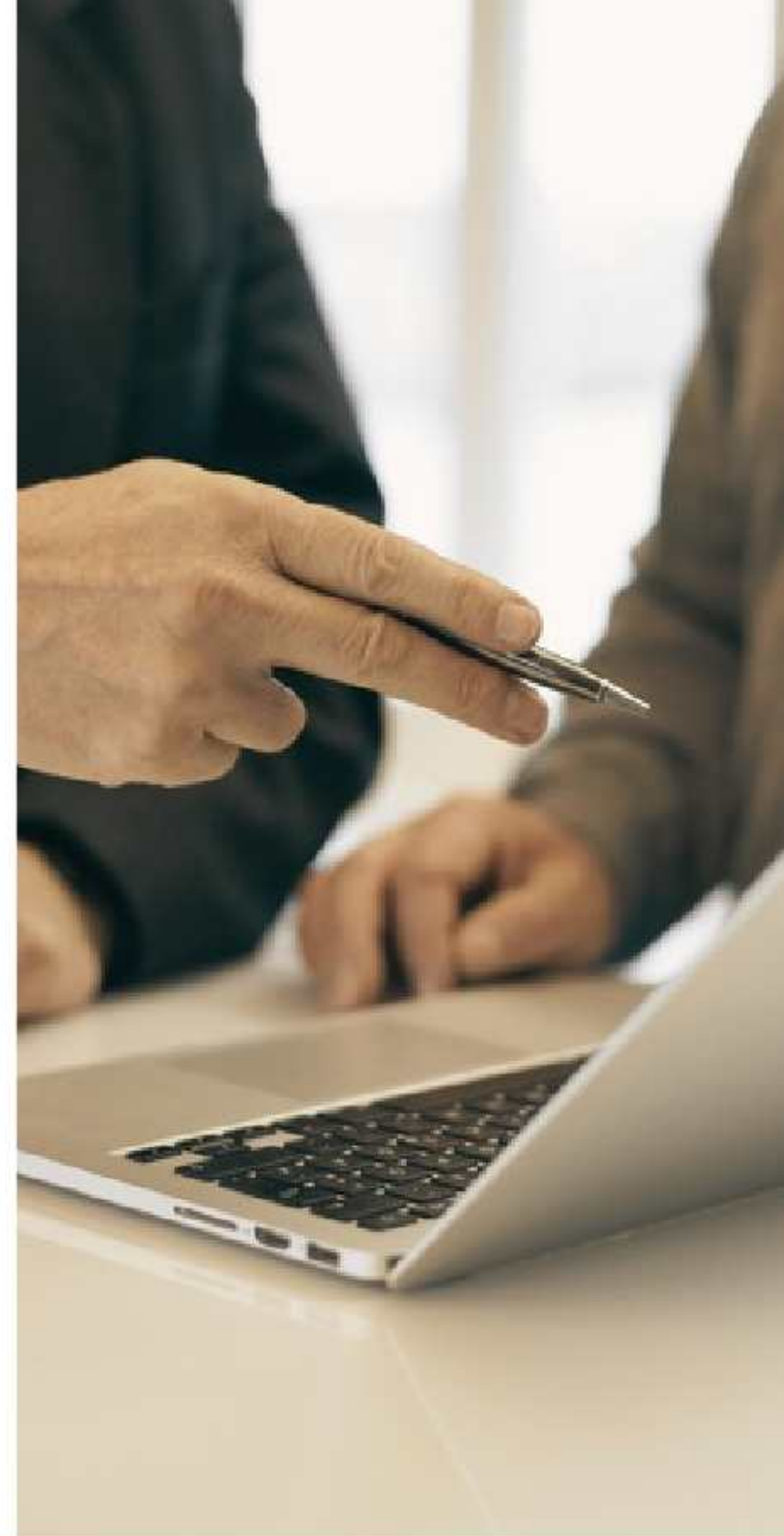
Denetimden Sorumlu Komite		
Ahmet Yiğit	Atilla Zaimoğlu	
Başkan	Üye	
Kurumsal Yönetim Komitesi		
Atilla Zaimoğlu	Can Öztürk	Asena Memişoğlu
Başkan	Üye 1	Üye 2

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi		
Atilla Zaimoğlu	Ahmet Yiğit	Şüheda Turoğlu
Başkan	Üye 1	Üye 2

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelere 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. Gerekliğinde, Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi her iki ayda bir olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Toplantı ve karar nisabı Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.





Genel Kurul Toplantıları

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

Zeray GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı	
		Finansal Rapor Tarihi İtibarıyla	
		(TL)	(%)
Zekeriya Zeray**	A*	477.155.428,00	8,15%
	B	426.155.428	68,07%
Halka Açık	B	148.844.572	23,78%
TOPLAM		626.000.000	100

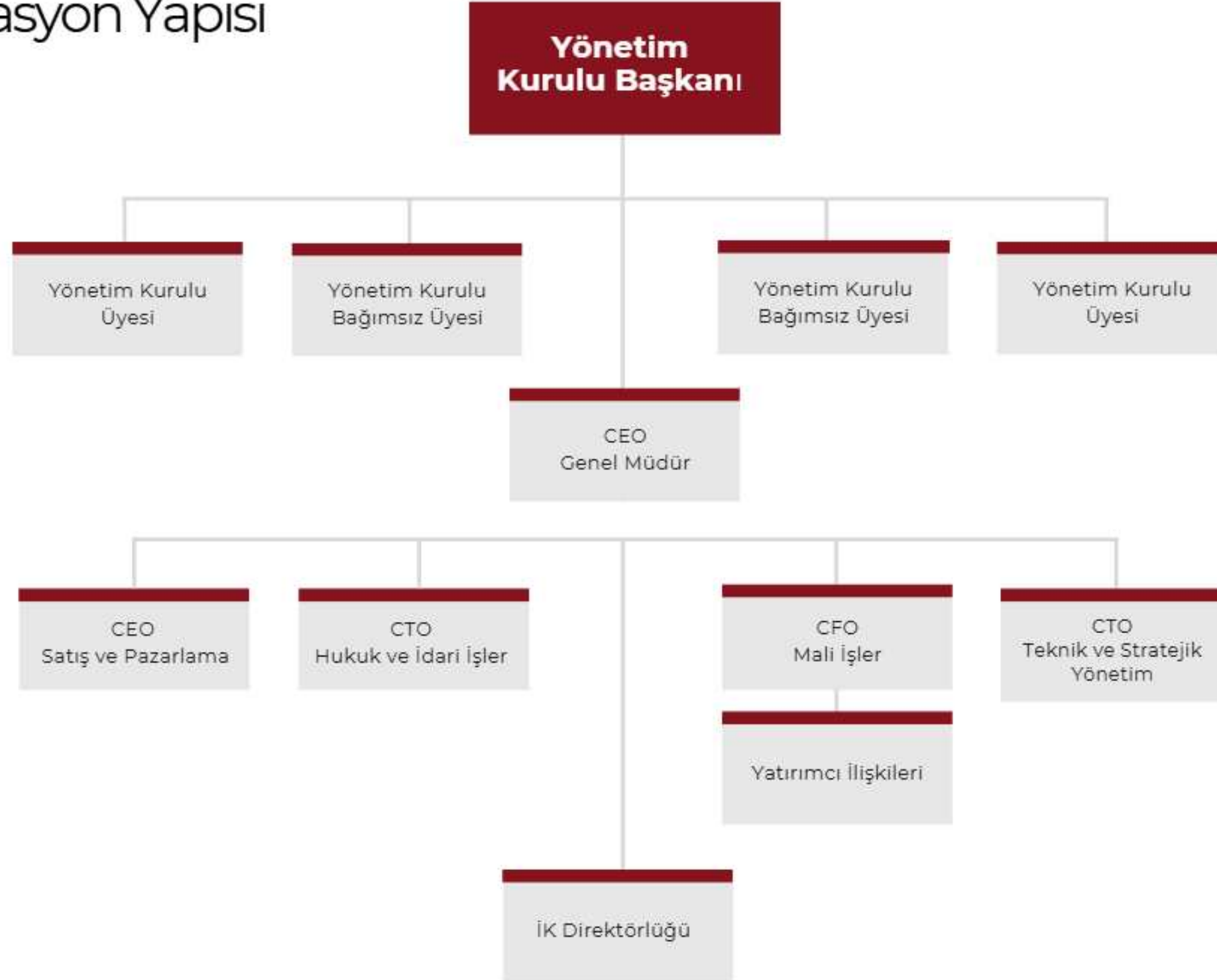
(*) Halka arz kapsamında Şirket'in çıkarılmış sermayesi 510.000.000TL'den 626.000.000TL'ye artırılmıştır. Artırılan 116.000.000 TL nominal değerli payların tamamı B Grubu olarak ihraç edilmiş olup, mevcut ortak Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000TL nominal değerli B Grubu pay da halka arz edilmiştir. Şirket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

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





Şirketin Organizasyon Yapısı



30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı **15'tir**.

SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAN İLAVE AÇIKLAMALAR

Esas Sözleşme Değişiklikleri

Şirket'in sermayesi 20.11.2023 tarihinde yapılan genel kurul ile 100.000.000 TL bedelle nakdi olarak artırılmış böylece Şirket'in sermayesi 250.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

Bu sermaye artırım kararı 10965 sayılı TTSG'de 24.11.2023 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

31.12.2023 tarihinde gerçekleşen genel kurulda ise Şirket'in mevcut sermayesi 260.000.000 TL bedelle nakdi olarak artırılmış böylece Şirket'in sermayesi 510.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

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

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

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

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

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

Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Şirket 01.01.2026 – 31.09.2026 dönemi içerisinde bağış ve yardımda bulunmamıştır.

İlişkili Taraf Açıklamaları

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Eyl 2026	31 Ara 2025
Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	2.104.745.696	454.502.801

Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları

Şirket aleyhine açılmış önemli tutarda bir dava olmamakla birlikte işçilik ve tazminat davaları açılmış davalar bulunmaktadır.

Dava Karşılıkları	30 Eyl 2026	31 Ara 2025
Diğer	10.018.903	6.045.272





Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde halka arz izahnamesinde belirtilen kapsamında fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler çerçevesinde 100.000 adet hisseyi 1.009.000TL bedelle borsa kanalı ile satın almış olup, satın alınan hisselerin takası 5 Ocak 2026 tarihinde gerçekleşmiştir.



Hesap Dönemi İçinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimleri

Faaliyet raporu dönemi içerisinde herhangi özel veya kamu denetimi yapılmamıştır.



Faaliyet Dönemine İlişkin Yatırımlar ve Duran Varlık Tabloları

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Oca 2026	Giriş	Çıkış	30 Eyl 2026
Taşıtlar	8.459.934	1.897.246	(1.897.246)	8.459.934
Toplam	8.459.934	1.897.246	(1.897.246)	8.459.934
Birikmiş amortisman (-)				
Taşıtlar	(465.076)	(1.268.989)	--	(1.734.065)
Toplam	(465.076)	(1.268.989)	--	(1.734.065)
Net defter değeri	7.994.858		(1.897.246)	6.725.869
Maliyet	1 Oca 2025	Giriş	Çıkış	30 Eyl 2025
Taşıtlar	--	21.383.827	(11.663.638)	9.720.189
Toplam	--	21.383.827	(11.663.638)	9.720.189
Birikmiş amortisman (-)				
Taşıtlar	--	(502.994)	340.989	(162.005)
Toplam	--	(502.994)	340.989	(162.005)
Net defter değeri	--		(11.322.649)	9.558.184



Şirket Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Şirket sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batık olma durumu bulunmamaktadır.



Şirket İç Kontrol Sistemi ile Riskler Hakkında Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

Şirket iç kontrol sistemi prosedürler dahilinde faaliyette olup her yıl yeniden gözden geçirilmektedir.



FINANSAL PERFORMANS



Özet Bilanço

30 Eylül 2026 - 31 Aralık 2025 Tarihleri itibarıyla Finansal Durum Tabloları

TL	30.Eyl.2026	31 Ara 2025	Değişim
Dönen Varlıklar	9.071.616.826	9.726.146.315	-6,73%
Duran Varlıklar	1.651.630.518	1.986.452.376	-16,86%
TOPLAM VARLIKLAR	10.723.247.344	11.712.598.691	-8,45%
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.870.403.363	4.919.395.715	-21,32%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.554.333.359	3.793.130.327	-6,30%
Özkaynaklar	3.298.510.622	3.000.072.649	9,95%
TOPLAM KAYNAKLAR	10.723.247.344	11.712.598.691	-8,45%

Özet Gelir Tablosu

1 Ocak - 30 Eylül 2026 ile 01 Ocak - 30 Eylül 2025 Hesap Dönemlerine ait Kar veya Zarar Tabloları (Konsolide Olmayan)

	1 Ocak -30 Eylül 2026	1 Ocak -30 Eylül 2025
Hasılat	2.558.212.983	332.018.260
Brut Kar	122.269.874	169.658.968
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı	167.142.148	130.083.078
NET DÖNEM KARI/ ZARARI	298.642.074	101.815.030

Temel Rasyolar

%	1 Ocak -30 Eylül 2026	1 Ocak -30 Eylül 2025
Brüt Kâr Marjı	4,78%	51,10%
Vergi Öncesi Kâr/Zarar Marjı	6,53%	39,18%
Net Kâr/Zarar Marjı	11,67%	30,67%



Faaliyet Döneminde Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

JCR AVRASYA KREDİ DERECELENDİRMESİ

SPK Seri VIII, No 51 sayılı Esaslar Tebliğinin 26.maddesi Gereğince "ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" JCR Eurasia tarafından 31/08/2026 tarihinde değerlendirilmiştir.

2025 yılında kaydedilen sınırlı hasılatla rağmen, ön satışların yanı sıra 2026 yılının ilk yarısı itibarıyla tamamlanmış olan Esil Kartepe, Mahal Kartepe ve Dora Hill gibi projelerin gelecek dönem hasılatına belirli ölçüde görünürlük sağlaması,

- Sektöre özgü bir kaldıraç ölçütü olarak değerlendirilen Kredi-Değer (LTV) oranının 2026 yılının ilk yarısı itibarıyla güçlü seviyesi,
- Ön satışlar ve proje geliştirme portföyünün büyük ölçüde kat karşılığı projelerden oluşmasının dış finansman ihtiyacını belirli ölçüde sınırlandırması,
- 2025 yılı Aralık ayında tamamlanan halka arzın ardından güçlenen sermaye tabanıyla birlikte makul seviyedeki borç/sermaye oranı,
- Halka açık bir şirket olarak kurumsal yönetim uygulamalarına gösterilen uyum,
- Gibi değerlendirmelerin yapıldığı raporumuz 31.08.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

KAR DAĞITIM POLİTİKAMIZ

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

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

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

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKALARIMIZ VE ETİK DEĞERLERİMİZ

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

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

Faaliyet Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

PAYLARIN GERİ ALIMI

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 30.09.2026 tarihli Şirketimiz paylarının geri alımına ilişkin kararı çerçevesinde gerçekleştirilen işlem sonucunda şirketimiz sahip olduğu ZERGY payları 2.377.955 Adet olmuştur.

Şirket sermayesine oranı % 0,37987'dir.

BORÇLANMA ARACI İHRAÇ BAŞVURUSU

Şirketimizin 24.09.2026 tarihli yönetim kurulu toplantısında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde 3.000.000.000,00TL'ye kadar borçlanma araçlarının yurt içinde halka arz edilmeksizin ihraç edilmesine karar verilmiş olup bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

01.09.2026-30.09.2026 FAALİYET DÖNEMİNE AİT ŞİRKETİMİZ PROJELERİNE İLİŞKİN SATIŞ BİLGİSİ

Şirketimiz Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.09.2026 - 30.09.2026 tarihleri arasındaki faaliyet döneminde, projeleri kapsamında toplam 36 adet ön ödemeli konut satışı yapılmış olup, bu satışlara konu toplam alan 3780,10 metrekare, toplam net satış tutarı ise KDV dahil 417.145.820 TL düzeyinde gerçekleşmiştir.



Faaliyet Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

KOMİTE ÜYESİ GÜNCELLEMESİ

21.10.2026 tarihinde komite üyelerimiz güncellenmiştir.

Güncellenen hali görsel olarak eklenecektir

Denetimden Sorumlu Komite		
Kıvanç Acar	Atilla Zaimoğlu	
Başkan	Üye	
Kurumsal Yönetim Komitesi		
Atilla Zaimoğlu	Can Öztürk	Asena Memişoğlu
Başkan	Üye 1	Üye 2
Riskin Erken Saptanması Komitesi		
Atilla Zaimoğlu	Kıvanç Acar	Şüheda Turoğlu
Başkan	Üye 1	Üye 2

YÖNETİM KURULU ÜYESİ GÖREVDEN AYRILMASI

12.10.2026 Tarihinde Sn. Ahmet YİĞİT Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevinden ayrılmıştır.

YÖNETİM KURULU ÜYESİ GÜNCELLEMESİ

20.10.2026 tarihinde Sn. Kıvanç ACAR Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Kıvanç ACAR

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Lisans eğitimini Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde, lisansüstü eğitimini ise İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İktisat Politikası Anabilim Dalı'nda tamamlamıştır.

Bankacılık kariyeri boyunca ticari ve kurumsal bankacılık, KOBİ bankacılığı, satış-pazarlama, mali analiz, kredi tahsis ve insan kaynakları alanlarında görev ve sorumluluklar üstlenmiştir. Kariyerine Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'de başlamış; Genel Müdürlük Pazarlama birimi ve Ümraniye Şubesi'ndeki görevlerinin ardından Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ bünyesinde İzmir ve İzmit'te şube yöneticisi olarak çalışmıştır.

Türkiye Halk Bankası AŞ'de Yalova Şube Müdürlüğü, Genel Müdürlük KOBİ Pazarlama Daire Başkanlığı ve Kocaeli Ticari/Kurumsal Şube Müdürlüğü görevlerini yürütmüştür. Bu süreçte şube yapılanması, ürün geliştirme, satış-pazarlama ve insan kaynakları çalışmalarını yönetmiş; Halk Sigorta AŞ ve Halk Faktoring AŞ yönetim kurullarında üyelik yapmıştır.

Bankacılık ve finansal iştiraklerin yönetiminde edindiği deneyimi reel sektöre taşıyan ACAR; işletmelerin finansmana erişimini destekleyen, müşteri ihtiyaçlarıyla finansal hedefler arasında sürdürülebilir denge kuran bir yaklaşım benimsemektedir. İş geliştirme, süreç yönetimi, organizasyon ve kurumsal yönetim alanlarındaki birikimiyle profesyonel bir finans kültürünün gelişmesine katkı sağlamayı hedeflemektedir.



Faaliyet Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

“Yaşama Davet, Geleceğe Çağrıdır” mottosuyla hayata geçirilen Sonbahar Kampanyası kapsamında, dijital kanallar üzerinden hedef kitleyle güçlü ve ölçülebilir bir iletişim sağlanmıştır.

Kampanya süresince 10 milyonun üzerinde gösterime ulaşılmış, 3.163 başvuru formu alınmış ve 398 proje ziyareti gerçekleştirilmiştir. Dijital mecralarda sağlanan görünürlük, potansiyel müşterilerin projelere yönelik ilgisini başvuru ve ziyaretlere dönüştürmüştür.

Kampanya performansı düzenli olarak analiz edilmiş; elde edilen veriler doğrultusunda hedefleme, içerik ve bütçe dağılımı değerlendirilerek pazarlama çalışmalarının verimliliğini artırmaya yönelik iyileştirmeler yapılmıştır.





Proje satış
ofislerinde toplam

1740

ziyaretçi ağırlanmıştır

Projeler özelinde
toplam

54.746

erişim sağlanmıştır



OPERASYONEL GELİŞMELER





30 EYLÜL 2026 | SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

2026 yılının ilk dokuz ayında Türkiye gayrimenkul sektörü, sıkı finansman koşulları, maliyet baskıları ve alıcıların artan seçiciliği altında faaliyetlerini sürdürmüştür. Konut satışlarında toplam hacim yıllık bazda gerilerken, ipotekli işlemlerin artması ve ilk el satışların toplam pazara göre daha dirençli seyretmesi, talebin finansman yapısına ve proje niteliğine duyarlılığını ortaya koymuştur.

Güvenilir geliştiriciler, teslim kabiliyeti, lokasyon niteliği ve erişilebilir ödeme modelleri tüketici tercihlerinde önemini korumaktadır. Bununla birlikte, sektörel talebin bütün alt segmentlerde eşit biçimde toparlandığını söylemek mümkün değildir.

Sektörel Satış İstatistikleri

Eylül 2026'da Türkiye genelinde 142.390 konut satılmış, satışlar geçen yılın aynı ayına göre %9,3 azalmıştır. Ocak-Eylül döneminde toplam satış 1.092.919 adet olmuş; 2025'in aynı dönemine göre %7,2 düşüş kaydedilmiştir.

Eylül ayında ilk el konut satışları %3,9 artışla 51.519, ikinci el satışları %15,3 düşüşle 90.871 adet olmuştur. Toplam içindeki payları sırasıyla %36,2 ve %63,8'dir. İlk dokuz ayda ilk el satışlar 359.913 (%0,6 azalış), ikinci el satışlar 733.006 (%10,0 azalış) düzeyindedir. İlk el segmentinin görece dayanıklı görünümü, yeni üretimin bütünü için otomatik bir talep artışı anlamına gelmemektedir.

Kaynak: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Eylül 2026 (16.10.2026).

İpotekli Konut Satışları ve Finansman

Eylül ayında ipotekli konut satışları %5,1 artışla 23.397, diğer satışlar %11,6 azalışla 118.993 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam içindeki payı %16,4'tür. Ocak-Eylül döneminde ipotekli satışlar %24,7 artarak 212.210 adede yükselirken, diğer satışlar %12,5 azalışla 880.709 adet olmuştur.

Krediyle gerçekleşen işlemlerdeki yıllık artış, finansman kanalı üzerinden belirli bir talep hareketliliğine işaret etmekle birlikte, toplam satış hacmindeki daralma nedeniyle geniş tabanlı bir iyileşme olarak yorumlanmamalıdır. Ödeme esnekliği ve öngörülebilir nakit akışı sunan modellerin önemi devam etmektedir.

Kaynak: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Eylül 2026.





30 EYLÜL 2026 | SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

Takvim Etkilerinden Arındırılmış Satışlar

Takvim etkilerinden arındırılmış yıllık seride Eylül ayında ilk el satışlar %3,8 artarken ikinci el satışlar %15,4 azalmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış aylık seride ilk el satışlar %5,5 artmış, ikinci el satışlar değişmemiştir. Bu ayrışma, aylık hareketin değerlendirilmesinde satış türleri arasındaki farklılıkların gözetilmesini gerektirmektedir.

Kaynak: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Eylül 2026.

Yabancılar Konut Satışları

Eylül 2026'da yabancılar 2.167 konut satılmış; yıllık artış %9,9, toplam satışlar içindeki pay %1,5 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde yabancılar satışlar %4,3 azalarak 15.308 adede gerilemiştir. Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla satış Rusya Federasyonu (388), Irak (166) ve Almanya (162) vatandaşlarına yapılmıştır.

Kaynak: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Eylül 2026.

Konut Fiyatları ve Reel Değerleme

Konut fiyatlarının değerlendirilmesinde nominal artış ile enflasyondan arındırılmış reel değişim ayrı ele alınmalıdır. Eylül 2026 Konut Fiyat Endeksi TCMB tarafından yayımlanmıştır. Bu metinde doğrulanmamış endeks oranları kullanılmamış; nihai kamuya açıklama öncesinde TCMB'nin Eylül 2026 aylık gelişmeler tablosundan nominal, reel ve bölgesel değişimlerin eklenmesi öngörülmüştür.

Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, Eylül 2026 aylık gelişmeler yayını.

İnşaat Üretim Endeksi | Ağustos 2026

Yayımlanmış son karşılaştırılabilir veriye göre inşaat üretimi Ağustos 2026'da yıllık %2,3, aylık %4,0 artmıştır. Yıllık bazda bina inşaatı %0,9 azalırken bina dışı yapıların inşaatı %21,8, özel inşaat faaliyetleri %0,1 artmıştır. Aylık bazda ise bina inşaatı %4,5, bina dışı yapıların inşaatı %2,2 ve özel inşaat faaliyetleri %3,8 yükselmiştir. Toplam üretimdeki artışın alt sektörler arasında farklılaşması, konut geliştirme faaliyetleri açısından tek başına genel bir büyüme göstergesi olarak değerlendirilmemelidir.

Kaynak: TÜİK, İnşaat Üretim Endeksi, Ağustos 2026 (15.10.2026). Eylül verisi henüz yayımlanmamıştır.

Ekonomik Gelişmeler | Yurtdışı ve Yurtiçi Görünüm

Küresel ekonomik görünümde faiz beklentileri, enerji fiyatları ve jeopolitik gelişmeler finansman maliyetleri üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Gayrimenkul geliştirme faaliyetleri bakımından uluslararası sermaye maliyeti ile yerel talebin satın alma gücü birlikte izlenmelidir.

TCMB, 10 Eylül 2026 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısında bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %37'de sabit tutmuş; gecelik borç verme ve borçlanma oranlarını sırasıyla %40 ve %35,5 olarak korumuştur. Banka, iç talebin zayıf seyrine ve enerji kaynaklı enflasyon risklerine dikkat çekmiştir. Bu çerçevede finansman koşulları, sektörel faaliyetlerin ana belirleyicileri arasındadır.

Kaynak: TCMB, 10.09.2026 tarihli faiz oranlarına ilişkin basın duyurusu, 2026-38.



30 EYLÜL 2026 | SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

İnşaat Maliyet Göstergeleri | Ağustos 2026

İnşaat maliyet endeksi Ağustos 2026'da aylık %2,04, yıllık %29,59 artmıştır. Malzeme endeksi aylık %2,73 ve yıllık %28,72; işçilik endeksi aylık %0,82 ve yıllık %31,20 yükselmiştir. İşçilik maliyetlerindeki yıllık artışın genel endeksin üzerinde olması, bütçe ve sözleşme yönetiminde dikkate alınmalıdır.

Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %1,59 ve yıllık %28,94 artmıştır. Bina inşaatında malzeme maliyetleri aylık %2,00, yıllık %27,76; işçilik maliyetleri aylık %0,89, yıllık %31,05 yükselmiştir.

Bina dışı yapılar için maliyet endeksi aylık %3,46, yıllık %31,68 artmıştır. Bu grupta malzeme endeksi aylık %4,95 ve yıllık %31,65; işçilik endeksi aylık %0,55 ve yıllık %31,74 artmıştır.

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2026 (09.10.2026). Eylül verisinin yayımlanma tarihi 10.11.2026'dır.

“

Dokuz Aylık Görünüm ve Stratejik Değerlendirme

2026'nın ilk dokuz ayı, gayrimenkul piyasasında talebin tamamen ortadan kalkmadığını ancak fiyat, finansman ve güven unsurları etrafında yeniden dağıldığını göstermektedir. Toplam konut satışlarında %7,2 gerilemeye karşılık ipotekli satışlarda %24,7 artış ve ilk el satışlarda sınırlı %0,6 düşüş kaydedilmesi, alt segmentlerde ayrışan bir piyasa görünümüne işaret etmektedir.

Konut arzının niteliği, erişilebilir konut finansmanı, kentsel dönüşüm ihtiyacı ve üretim maliyetlerinin yönetimi orta vadeli sektörel gündemin temel başlıkları olmaya devam etmektedir. Özellikle deprem güvenliği, planlı şehirleşme ve sürdürülebilir yaşam kalitesi ekseninde geliştirilen projeler, yalnızca ticari değil toplumsal bir sorumluluk alanı oluşturmaktadır.

”



SONUÇ | ZERAY GYO DEĞERLENDİRMESİ

Dokuz aylık veriler, sektörde kalıcı rekabet üstünlüğünün yalnızca satış hacmiyle değil; güçlü finansal disiplin, proje geliştirme niteliği, taahhütlerin zamanında yerine getirilmesi ve değişen ödeme kapasitesine uygun çözümlerle şekillendiğini ortaya koymaktadır.

ZERAY GYO olarak finansal disiplini ve yatırımcı güvenini esas alan yaklaşımımızı koruyarak; üretim ve teslim süreçlerimizi stratejik öncelikler doğrultusunda yönetmeyi, erişilebilir kalite ve konforu odağına alan projeler geliştirmeyi, şehirleşme ve kentsel dönüşüm alanlarında kalıcı değer üretmeyi sürdüreceğiz.

Sürdürülebilir büyüme anlayışımız, kısa vadeli piyasa dalgalanmalarının ötesinde, güçlü öngörü, etkin risk yönetimi ve uzun vadeli paydaş değeri oluşturma hedefi üzerine kuruludur. Sektöre, şehirlerimize ve yatırımcılarımıza değer katmaya devam edeceğiz.





FAALİYET ALANLARI VE PORTFÖY





Zeray Country Akmeşe

Zeray Country Akmeşe, dünyanın en temiz hava sahalarından biri olarak bilinen Akmeşe bölgesinde konumlanan; müstakil villa yaşamını bütüncül sosyal donatılarla bir araya getiren premium bir yerleşim projesidir. Doğal hava sirkülasyonu ve düşük yoğunluklu yerleşim dokusu sayesinde proje, sakinlik ve konforu şehir merkezlerine olan yakınlıkla dengeli biçimde buluşturur.

Projede yer alan villalar; yüksek mahremiyet sunan özel yaşam alanları, her birine ait açık yüzme havuzları ve geniş bahçe kurgusuyla müstakil yaşam deneyimini üst seviyeye taşımaktadır. Her villaya özel olarak planlanan hobi bahçeleri, projenin en ayırt edici unsurlarından biridir. Bu alanlar, villa sahiplerinin doğrudan üretim yapabildiği, toprakla temas kurabildiği ve yaşamla kurduğu bağı güçlendirebildiği kişisel alanlar olarak tasarlanmıştır.

Rekreasyon alanlarında gölet, kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları ile açık ve kapalı çocuk oyun alanları yer almaktadır. Bu donatılar, yerleşimin sosyal yaşamını destekleyen bütüncül bir altyapı sunmaktadır. Kurtdere Göleti'ne yakın konumlanan proje; Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 15 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafededir. Bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabilmekte olup, çevresindeki düşük katlı villa yerleşimleriyle uyumlu bir yaşam çevresi sunmaktadır.

%80
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Country Akmeşe
Lokasyon: Kocaeli / İzmit /
Karaabdülbaki Mahallesi
Proje alanı: 25.986,29 m²
Bağımsız bölüm: 35 villa
Tip: 5+1 villa

Zeray Dora Hill

Zeray Dora Hill, manzaranın yalnızca izlenen değil, yaşamın doğal bir parçası haline geldiği bir anlayışla tasarlandı. Arkasını uçsuz bir orman ve gölet dokusuna yaslayan, ön cephesinde ise denize açılan geniş perspektifiyle proje; doğayla kurulan ilişkiyi güçlü bir yaşam deneyimine dönüştürüyor. Klasik mimari yaklaşımın dikey form ile buluştuğu yapı, çevresiyle dengeli bir bütünlük içinde konumlanıyor. Teslim sürecinin başladığı projede yaşamın başlamasına sayılı günler kalırken; Dora Hill, panoramik manzarası ve bulunduğu konumun sunduğu avantajlarla bölgesinde öne çıkan bir yerleşim olmaya hazırlanıyor.

Rekreasyon alanlarının merkezinde konumlanan gölet ve çevresinde şekillenen sosyal yaşam, günlük hayatın doğal akışını destekleyen dengeli bir atmosfer oluşturuyor. Peyzaj ile kurulan görsel ilişki, mekân ile kullanıcı arasında güçlü bir bağ kurulmasını sağlıyor.

Açık ve kapalı yüzme havuzları, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları, açık ve kapalı çocuk oyun alanlarının yanı sıra basketbol sahası, tenis kortu ve amfi tiyatro alanlarıyla desteklenen sosyal altyapı; yaşamı zenginleştiren bir bütünlük sunuyor. İzmit'in kuzeyinde konumlanan Zeray Dora Hill; Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 10 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafesiyle güçlü bir ulaşım avantajı sunuyor. Çevresindeki eğitim kurumları, sağlık yapıları, alışveriş alanları ve doğal çevresiyle birlikte proje, manzara ile konforu bir araya getiren dengeli bir yaşam noktası oluşturuyor.

%98
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Dora Hill
Lokasyon: Kocaeli / İzmit /
Çayırköy Mahallesi
Proje alanı: 30.366,63 m²
Blok sayısı: 6
Bağımsız bölüm: 450
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 4,5+1



Zeray Dilasa Orman

Zeray Dilasa Orman, doğayla temasın bir ayrıcalık değil, gündelik hayatın doğal uzantısı olarak kurgulandığı bir anlayışla tasarlandı. Başiskele'de konumlanan proje, hem proje alanının içinde yer alan orman dokusu hem de proje sınırına dayanan doğal orman hattı sayesinde; bahçeden çıkıp birkaç adımda ormana geçebileceğiniz gerçek bir "orman yaşamı" deneyimi sunmaya hazırlanıyor.

Değişen yaşam beklentilerine yanıt veren güvenli, az katlı yatay mimari yaklaşımıyla geliştirilen Zeray Dilasa Orman; farklı yaşam ihtiyaçlarına hitap eden seçkin daire seçeneklerini, doğanın merkezde olduğu rafine bir yerleşim kurgusu ile buluşturuyor. Projede öne çıkan en güçlü unsur, sosyal yaşamın genişliği ve çeşitliliği. Yetişkinlere özel "sessiz havuz" ile ayrııştırılan açık havuz alanları, kapalı yüzme havuzu, fitness, hamam ve sauna; günün ritmini sakinlik ve konforla dengeleyen bir altyapı oluşturuyor. Tenis kortu, basketbol sahası ve amfi tiyatro gibi güçlü sosyal bileşenler; rekreasyon yaşamını spor, kültür ve sosyallik ekseninde büyütüyor. Barbekü alanları, yürüyüş yolları, parklar ve dinlenme alanları ise açık havayı yalnızca "seyredilen" değil, "yaşanan" bir deneyime dönüştürüyor.

Denize yakın konumda yer alan proje; çevresindeki okul ve üniversiteler, konaklama tesisleri ve tabiat alanlarıyla birlikte dengeli bir yaşam çevresi sunmaya hazırlanıyor. Bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabilmekte; çevresindeki düşük yoğunluklu yerleşim dokusuyla uyumlu bir atmosfer içinde konumlanıyor.

%83
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Dilasa Orman
Lokasyon: Kocaeli
/ Başiskele / Yuvacık Mahallesi
Proje alanı: 54.804,47 m²
Blok sayısı: 17
Bağımsız bölüm: 561
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Zeray Mahal Kartepe

Zeray Mahal Kartepe, az katlı yatay mimarisi ve benzerine nadiren rastlanan geniş daire seçenekleriyle, zamansız bir yaşam anlayışını yeniden yorumlayan seçkin bir yerleşim olarak öne çıkıyor. Klasik mimari diliyle şekillenen proje, teslim sonrası ulaştığı %95 doluluk oranıyla güçlü bir kullanıcı kabulü ve yerleşmiş bir yaşam kültürü oluşturmuş durumda.

Projenin en belirleyici unsurlarından biri, doğayla kurduğu güçlü bağ. Titizlikle tasarlanan peyzaj kurgusu; dört mevsim yaşayan bir botanik bahçe hissi sunarken, yoğun su yüzeyleri ve gölet alanları yerleşime resort benzeri bir atmosfer kazandırıyor. Bahçe katı dairelere eşlik eden geniş özel bahçeler, kullanıcıya doğayla doğrudan temas kuran ayrıcalıklı bir yaşam deneyimi sunuyor.

Açık ve kapalı yüzme havuzları, fitness alanı, hamam, sauna, dinlenme alanları, açık ve kapalı çocuk oyun alanları ile kapalı otopark çözümleri; günlük yaşamı destekleyen bütüncül bir sosyal altyapı oluşturuyor. Rekreasyon alanlarında suyla bütünleşen peyzaj dili, projeyi yalnızca bir konut yerleşimi değil; dört mevsim yaşayan bir yaşam destinasyonu haline getiriyor.

İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü arasında konumlanan Zeray Mahal Kartepe; Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 7 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 5 dakika mesafesiyle güçlü bir ulaşım avantajı sunuyor. Çevresinde alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sağlık kurumları, eğitim yapıları ve doğal yaşam alanlarının bulunması, projeyi hem erişilebilir hem de dengeli bir yaşam noktası olarak konumlandırıyor.

%100

İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Mahal Kartepe
Lokasyon: Kocaeli / Kartepe / Sarımeşe Mahallesi
Proje alanı: 29.223,57 m²
Blok sayısı: 15
Bağımsız bölüm: 309
Tip: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Zeray Esil Kartepe

Zeray Esil Kartepe, pandemi sonrası deęiřen yařam beklentilerine yanıt veren bir anlayıřla; mahremiyet ihtiyacını doęayla bütünüleřen bir yařam kurgusu içinde yeniden ele almak üzere tasarlandı. Klasik konut yaklaşımının ötesine geçen proje, kişisel alan, açık yařam ve dengeli sosyal etkileřim arasında rafine bir denge kurarak seçkin bir yerleřim deneyimi sunuyor.

Bugün yařamın aktif biçimde sürdüęü ve %90 doluluk oranına ulařmış olan Zeray Esil Kartepe, güçlü kullanıcı talebi ve yüksek memnuniyet seviyesiyle yalnızca bir konut projesi deęil; yerleřmiş bir yařam kültürünün temsilcisi olarak öne çıkıyor. Yerleřimin kalbinde konumlanan geniş gölet, projeye sakin ve dengeli bir merkez kazandırırken; etrafında kurgulanan sosyal alanlar günlük hayatın doęal akışını destekleyen bir ritim oluřturuyor. Süreklilik gösteren açık alanlar ve zengin peyzaj dili, mekân ile kullanıcı arasında güçlü ve kalıcı bir baę kuruyor.

Açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, fitness alanları, çocuk oyun alanları ile desteklenen sosyal altyapı; açık ve kapalı otopark çözümleriyle birlikte günlük yařamı konforla tamamlayan bütüncül bir yařam standardı sunuyor. İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü arasında konumlanan Zeray Esil Kartepe; Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 4 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 11 dakika mesafesiyle güçlü bir erişilebilirlik avantajına sahip. Çevresindeki eğitim kurumları, saęlık yapıları, alışveriş alanları ve doęal yařam rotalarıyla birlikte proje, doęayla temas halinde, ulaşılabilir ve dengeli bir yařam noktası oluřturuyor.

%100
İLERLEME
SEVİYESİ

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



Zeray Residence

Zeray Residence, iş hayatının ihtiyaçlarını yalnızca fonksiyonel değil, konfor odaklı bir perspektifle ele alan bir anlayışla tasarlandı. Ticari kullanım amacıyla geliştirilen proje; mimari dili ve kapalı sosyal alanlarıyla ofis kavramını yeniden tanımlayan seçkin bir çalışma ortamı sunuyor.

Yeni gelişen ticari aks üzerinde yer alan proje, çevresindeki iş merkezleri ve ticari alanlarla birlikte güçlü bir yatırım potansiyeli sunan bir iş yaşamı odağı oluşturuyor.

Beklentilerin ötesinde bir iç mekân konforu hedefiyle planlanan ofisler, çalışma alanını günlük hayatın doğal akışıyla uyumlu hale getirirken; projede yer alan kapalı sosyal tesisler iş yaşamına kesintisiz bir denge kazandırıyor.

Ana ulaşım arterlerine yakın konumda yer alan Zeray Residence; çevresindeki alışveriş merkezleri, oteller, hastaneler, eğitim kurumları ve doğal alanlarla birlikte güçlü bir ticari çevre içinde konumlanıyor. Bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabilmekte olup, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 10 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafededir.

%22
İLERLEME
SEVİYESİ

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

Zeray Harmony City

Zeray Residence, iş hayatının ihtiyaçlarını yalnızca fonksiyonel değil, konfor odaklı bir perspektifle ele alan bir anlayışla tasarlandı. Ticari kullanım amacıyla geliştirilen proje; mimari dili ve kapalı sosyal alanlarıyla ofis kavramını yeniden tanımlayan seçkin bir çalışma ortamı sunuyor.

Yeni gelişen ticari aks üzerinde yer alan proje, çevresindeki iş merkezleri ve ticari alanlarla birlikte güçlü bir yatırım potansiyeli sunan bir iş yaşamı odağı oluşturuyor.

Beklentilerin ötesinde bir iç mekân konforu hedefiyle planlanan ofisler, çalışma alanını günlük hayatın doğal akışıyla uyumlu hale getirirken; projede yer alan kapalı sosyal tesisler iş yaşamına kesintisiz bir denge kazandırıyor.

Ana ulaşım arterlerine yakın konumda yer alan Zeray Residence; çevresindeki alışveriş merkezleri, oteller, hastaneler, eğitim kurumları ve doğal alanlarla birlikte güçlü bir ticari çevre içinde konumlanıyor. Bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanabilmekte olup, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 10 dakika, Cengiz Topel Havalimanı'na ise yaklaşık 15 dakika mesafededir.

%25
İLERLEME
SEVİYESİ

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



Zeray Miracle Garden

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

Proje, mimari diliyle bulunduğu doğal karakteri koruyan ve güçlendiren bir yerleşim anlayışını yansıtırken; açık alan organizasyonu ve zengin peyzaj kurgusuyla adının taşıdığı "bahçe" kavramını yaşamın ayrılmaz bir parçası haline getirmeyi amaçlıyor.

Açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, fitness ve pilates alanları, açık ve kapalı dinlenme alanları, cafe & lounge ile çocuk oyun alanları; günlük yaşamı destekleyen sosyal bir altyapı sunacak şekilde planlanıyor. Kapalı otopark çözümleriyle birlikte bu donatılar, yerleşimin konfor seviyesini bütüncül biçimde tamamlıyor.

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

%25
İLERLEME
SEVİYESİ

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



Zeray Gazania Life 1-2

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

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

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

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

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

%15
İLERLEME
SEVİYESİ

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

%10
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Gazania Life-2
Lokasyon: Kocaeli / İzmit /
Çayırköy Mahallesi
Proje alanı: 30.819,92 m²
Blok sayısı: 11
Bağımsız bölüm: 541
Tip: 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1, 5+1



Zeray Future Deluxe City

Başkent'in batısında yükselen yeni yaşam aksının ilk adımı, Zeray Future Deluxe City ile atıldı.

Şehrin gelişim yönünü belirleyen bu yerleşim, yalnızca bir proje değil; geleceğin yaşam kurgusuna açılan bir başlangıç noktası olarak konumlanırken, bölgenin dönüşümünde öncü bir rol üstleniyor. Zeray Future Deluxe City, yüksek katlı ve özgün mimarisiyle bir başyapıt niteliği taşıyor.

Akışkan hatları ve cesur silüetiyle gökyüzüne uzanan yapı dili, projeyi şehrin yeni simgesi haline getirmeye hazırlanıyor. Geniş hacimli daireler, ferah yaşam alanlarıyla mekânın sınırlarını aşarken; en üst katlarda konumlanan müstakil havuzlu penthouse daireler, panoramik görüş açısı ve yüksek metrekareleriyle projenin en seçkin yaşam deneyimini sunuyor.

Süs havuzları, fitness ve wellness alanları, yoga ve pilates odaları, sanat ve etkinlik alanları, açık ve kapalı çocuk oyun alanları, tenis kortu, basket sahası, amfi tiyatro ve cafe & lounge gibi zengin sosyal donatılar; yerleşimin yaşam ritmini destekleyen kapsamlı bir altyapı oluşturuyor. Ana ulaşım arterlerine yakın konumuyla öne çıkan proje; çevresindeki üniversiteler, alışveriş merkezleri, oteller ve kamu yerleşkeleriyle birlikte gelişen yeni şehir merkezinin temelini oluşturuyor.

Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 40 dakika, şehir merkezine ise yaklaşık 30 dakika mesafede konumlanan Future Deluxe City, başkent'in batı aksındaki yeni yaşamın başlangıç noktası olarak öne çıkıyor.

%85
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Future Deluxe City
Lokasyon: Ankara / Etimesgut /
Yapracık Mahallesi
Proje alanı: 20.001 m²
Blok sayısı: 4
Bağımsız bölüm: 338 (282
konut + 56 ofis)
Tip: 1+1, 2+1, 4+1, 5+1

Zeray Next Capital

Başkentin batısında, geleceğin şehri yükseliyor.

Temelleri Zeray Next Capital ile atılan bu yeni yaşam bölgesinde, aynı vizyon daha rafine bir yaşam diliyle Zeray Next Capital ile devam ediyor.Şehirle kurduğu güçlü ilişkiyi kendi iç ritmiyle dengeleyen Next Capital; kat bahçeleriyle zenginleşen mimarisi sayesinde doğayı yaşamın doğal bir uzantısına dönüştürüyor.

Bu yaklaşım, yüksek katlı yaşamı yalnızca yükselen değil; nefes alan, dengeli ve akışkan bir deneyim haline getiriyor. Geniş hacimli yaşam alanları ve özenle tasarlanmış daire planlarıyla kurgulanan projede, en üst katlarda konumlanan müstakil havuzlu penthouse daireler; panoramik manzaraları ve ayrıcalıklı konumlarıyla en üst düzey yaşam standardını temsil ediyor. Süs havuzları, fitness ve wellness alanları, yoga ve pilates stüdyoları, sanat ve etkinlik mekânları, açık ve kapalı çocuk oyun alanları, tenis kortu, basketbol sahası, amfi tiyatro ve cafe & lounge alanları; yaşam konforunu incelikli bir bütünlük içinde tamamlayan sosyal altyapıyı oluşturuyor.

Ana ulaşım akslarına yakın konumuyla öne çıkan Zeray Next Capital; çevresindeki üniversiteler, kamu yerleşkeleri ve ticari merkezlerle birlikte başkentin batısında şekillenen yeni lüks yaşam hattının seçkin bir parçası olarak konumlanıyor. Proje, Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 40 dakika, şehir merkezine ise yaklaşık 30 dakika mesafede yer alıyor.

%20
İLERLEME
SEVİYESİ

Proje: Zeray Next Capital

Lokasyon: Ankara /
Etimesgut / Yaprıcak
Mahallesi

Proje alanı: 34.769,00 m²
İlerleme seviyesi: %20



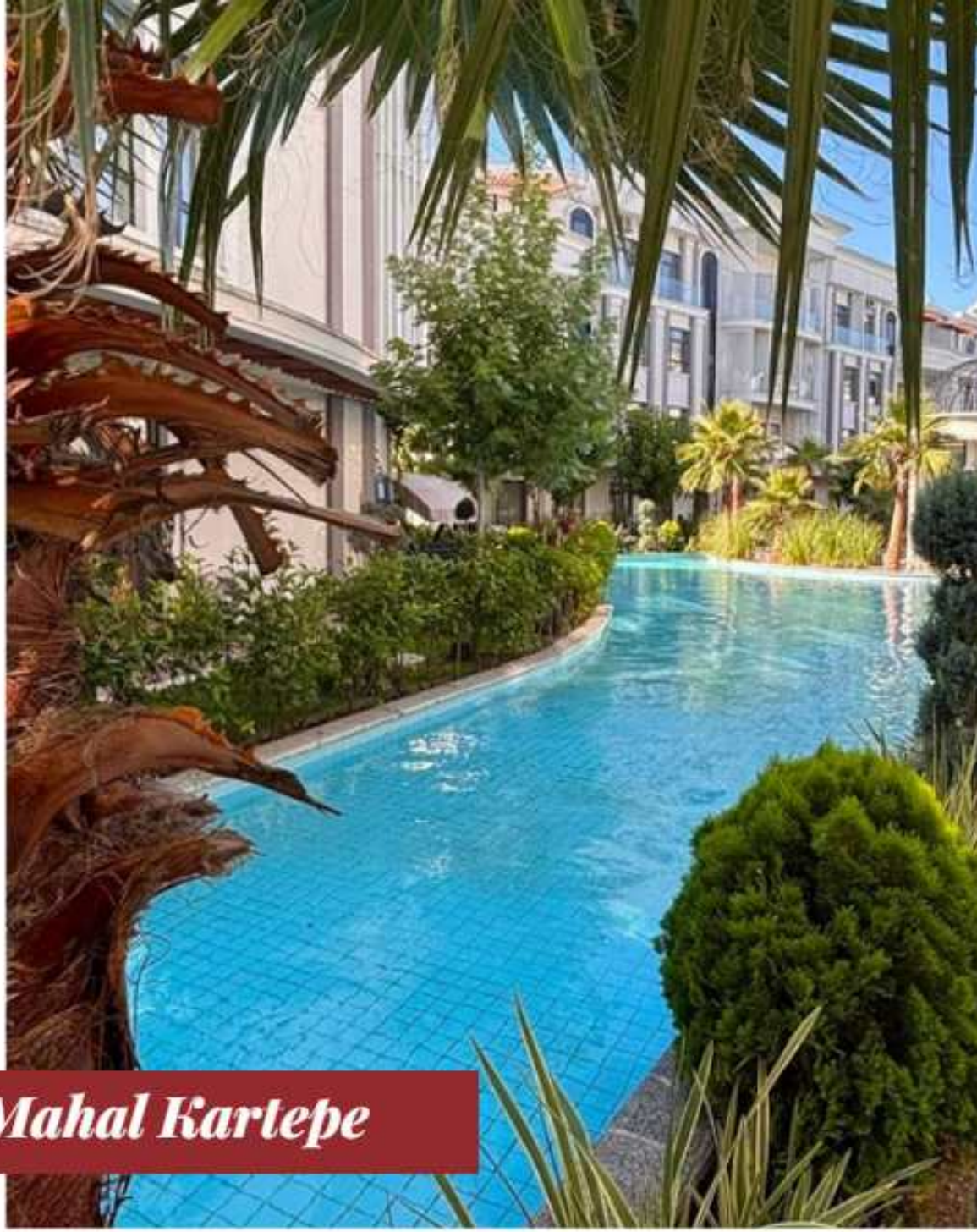
PROJELERE İLİŞKİN GELİŞMELER





Mahal Kartepe

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



Esil Kartepe



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





Doğadan ilham alan mimarisi ve ferah yaşam alanlarıyla Zeray Dora Hill'de yaşam başladı. Geniş, panoramik pencerelerden içeri süzülen gün ışığı evinizin her köşesine yayılırken, ufukla bütünleşen eşsiz manzara yaşamınıza huzur katıyor.

Teslimatların başladığı Dora Hill'de, sevdiklerinizle paylaşacağınız güzel anılar ve doğayla iç içe yeni bir hayat Dora Hill'de..



Dilasa Orman

Cephe Uygulamaları ve Teslime Hazırlık Süreci

Dilasa Orman projemiz, yapım faaliyetlerinde sona yaklaşarak teslim sürecine hazırlanan öncelikli projelerimiz arasında yer almaktadır. Cephe uygulamalarının büyük ölçüde tamamlanmasının ardından, projenin mimari kimliğini tamamlayacak mobilya ve iç mekân ürünlerinin üretim süreçleri planlanan takvim doğrultusunda devam etmektedir. Montaj çalışmalarının tamamlanmasıyla birlikte teslim planlamaları paylaşılacak olup, projemiz yaşam alanlarını sahipleriyle buluşturmak üzere son aşamalarına emin adımlarla ilerlemektedir.



Country Akmeşe

Çatı, İnce İşler ve Doğrama Montajları

Doğayla iç içe yaşam konseptiyle tasarlanan Country Akmeşe projemizde, müstakil havuzların yanı sıra sosyal yaşamı destekleyen hobi bahçeleri ve ortak kullanım alanlarıyla ayrıcalıklı bir yaşam deneyimi şekillenmektedir. Yüksek kaliteli malzeme seçimleri ve titizlikle yürütülen işçilik anlayışıyla devam eden projede doğrama montajlarına başlanmış olup, tüm imalat süreçleri master plan doğrultusunda planlanan takvime uygun şekilde kesintisiz olarak sürdürülmektedir.



Future Deluxe City

Cephe İşleri Tamamlanması ve Yeni Şehir İnşasına Öncülük Batışehir bölgesinin altyapı çalışmalarının tamamlanması

Başkent Ankara'nın yükselen yaşam merkezlerinden biri olarak konumlanan Future Deluxe City projemizde, cephe uygulamaları başarıyla ilerlerken bölgenin altyapı çalışmaları da eş zamanlı olarak tamamlanma aşamasına gelmiştir. Ankara'nın "Batışehir" vizyonu ile gelişen yeni yaşam aksında yer alan proje, yalnızca nitelikli konut üretimiyle değil, aynı zamanda bölgenin dönüşümüne ve yeni bir şehir kimliğinin oluşumuna öncülük eden yapıyla dikkat çekmektedir. Tüm çalışmalar planlanan iş programı doğrultusunda hız kesmeden devam etmektedir.



Harmony City

Yapı Güvenliği ve İnşaat Faaliyetleri

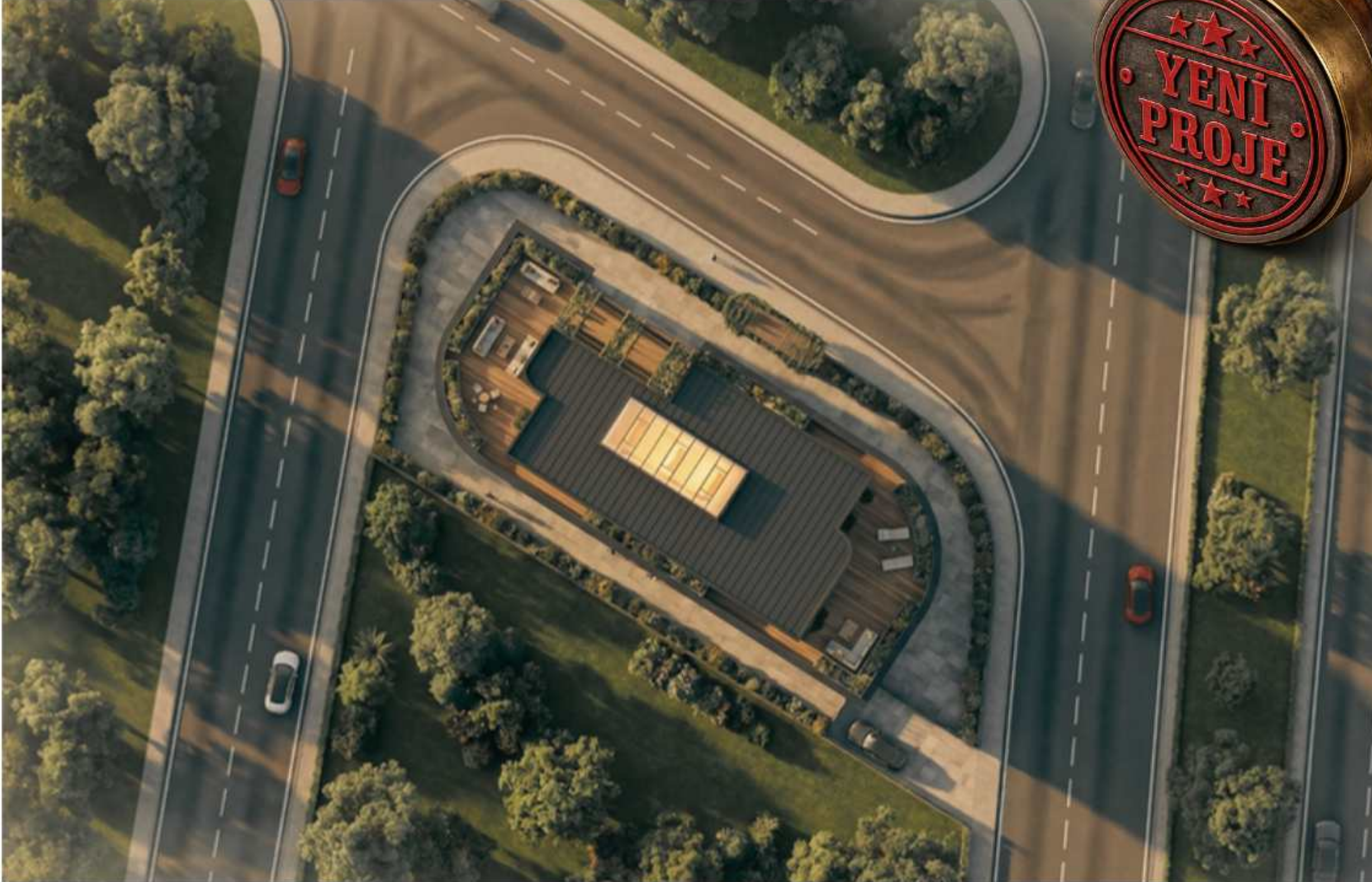
Erişilebilir kalite anlayışıyla geliştirilen Harmony City projemizde, yapı güvenliğini en üst seviyeye taşımak ve deprem risklerine karşı maksimum dayanıklılığı sağlamak amacıyla gerçekleştirilen zemin iyileştirme çalışmalarında önemli ilerleme kaydedilmiştir. Tamamlanan teknik süreçlerin sağladığı güçlü altyapı üzerine yükselen yapı imalatları planlanan program doğrultusunda hızla devam etmektedir. Harmony City, 2027 yılı içerisinde en yüksek üretim ve gelişim ivmesine ulaşması öngörülen projelerimiz arasında yer almakta olup, bölgenin yeni yaşam merkezi olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.



Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Portföyünün Güçlendirilmesi:

Şirketimiz, sürdürülebilir büyüme vizyonu, stratejik varlık yönetimi yaklaşımını ve uzun vadeli değer üretme hedefleri doğrultusunda, Kocaeli'nin İzmit ilçesi Çayırköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 194 ada 10 parselde kayıtlı bulunan taşınmazın satın alma işlemini tamamlamıştır. Bu yatırım, şirketimizin geleceğe dönük proje geliştirme kapasitesini güçlendiren, portföy kalitesini artıran ve faaliyet alanlarımızdaki sürdürülebilir büyüme stratejisini destekleyen önemli bir adım niteliği taşımaktadır. Söz konusu taşınmaz, lokasyonu, ulaşım bağlantıları, bölgesel gelişim potansiyeli, çevresel dönüşüm dinamikleri ve orta-uzun vadeli ekonomik projeksiyonlar dikkate alınarak detaylı teknik, finansal ve hukuki değerlendirme süreçleri sonucunda portföyümüze dahil edilmiştir. Yeni arazi yatırımımızın rezidans, ticari alan, karma kullanım ve turizm odaklı proje geliştirme potansiyeliyle, şirketimizin stratejik vizyonuna ve büyüme hedeflerine önemli bir katma değer sağlaması hedeflenmektedir. Gerçekleştirilen yatırımın, şirketimizin aktif büyüklüğünü güçlendirmesi, gelir üretim kapasitesini artırması, bilanço yapısını desteklemesi ve uzun vadeli hissedar değerine olumlu katkı sunması beklenmektedir.

PÖRTFÖYE DAHİL EDİLEN PROJELER/ ZERAY İŞ MERKEZİ



Şirketimizin büyüme stratejileri ve portföyünü güçlendirme hedefleri doğrultusunda, Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Çayırköy mahallesinde yer alan 153 ada, 20 parsel numaralı taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan kiralanabilir iş merkezi statüsünde yatırım amaçlı gayrimenkul projesinin şirketimiz portföyüne dahil edilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan proje kapsamında fizibilite, proje geliştirme ve gerekli izin süreçlerine başlanmış olup, proje geliştirme sürecine ilişkin önemli gelişmeler mevzuat çerçevesinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Portföyümüze dahil edilen bu yatırımın, şirketimizin gayrimenkul portföy değerinin artırılmasına, gelir üretme kapasitesinin güçlendirilmesine ve uzun vadeli büyüme hedeflerine katkı sağlaması öngörülmektedir.



PORTFÖY GENİŞLETME: DORA HİLL-2



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



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



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

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



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesinde "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur." hükmü yer almaktadır.

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2026 tarih ve 2026/4 sayılı Bülteninde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca, üçüncü grup ortaklıklara ilişkin yükümlülükler tabi olduğu ilan edilmiştir.

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 Tebliği, esas sözleşme hükümleri ve ilgili diğer mevzuat uyarınca söz konusu politikaları hazırlamıştır.

Bu kapsamda, yönetim kurulunun 18.11.2024 tarih ve 2024/32 sayılı kararı ile kar dağıtım politikası, yönetim kurulunun 18. 11.2024 tarih ve 2024/34 sayılı kararı ile ücretlendirme politikası ve yönetim kurulunun 18.11.2024 tarih ve 2024/35 sayılı kararı ile bağış ve yardım politikası belirlenmiş olup, bu politikalar 13.05.2025 tarihli olağan genel kurulda pay sahiplerince onaylanmıştır. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriğine aşağıdaki linklerden ulaşılabilir.

Ücretlendirme Politikası

Kâr Dağıtım Politikası



Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

Can Öztürk (*)

Sahip olduğu lisanslar

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

E-posta: yatirimciiliskileri@zeraygyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Bölümü; pay sahiplerinin ortaklık haklarının kullanımı, özel durumların kamuya açıklanması, pay sahiplerinin Şirket ve ortaklık haklarının kullanımına ilişkin sorularının cevaplandırılması, Genel Kurul (EGKS), sermaye artırımları, kar dağıtımı, ana sözleşme değişikliği ile ilgili işlemler ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile Merkezi Kayıt Sistemi uygulamasının yürütülmesi ile Kurumsal Yönetim İlkeleri çalışmalarına ilişkin faaliyetleri yürütmektedir. Bu faaliyetler çerçevesinde ilkelere uyum sağlamak için Şirket içi idari düzenleme ve uygulama gerçekleştirilmiştir. Pay sahiplerine zamanında, tam ve doğru bilgilendirme yapılmaktadır.

(*) Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi olarak 01.04.2026 tarihinde atanmıştır.



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







! YASAL UYARI

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

Rapor, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. Rapor 'da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup, gerçekleştirmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir.

Buna uygun olarak, Şirket veya Yönetim Kurulu Üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu Rapor kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu Rapor 'da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu Rapor 'un hazırlanma zamanı itibarıyla, yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle Şirket hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



Gültepe Mah. Miralay Mümtaz
Cad. No:1 İzmit / Kocaeli



444 91 41



www.zeraygyo.com.tr

