



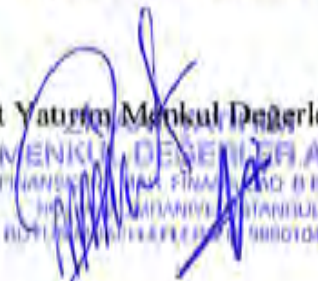
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Başvuru İzahnamesi

Başvuru İzahnamesi yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek olan Ziraat Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ve İntegral Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin internet sitelerinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanacaktır.

Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar yatırım kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 270997
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.


Zekeriya ZERAY


Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri
Halka Arzı ve Yatırım Menkul Değerleri
Bölümü
080101504


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri
Halka Arzı ve Yatırım Menkul Değerleri
Bölümü
080101504

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Başvuru İzahnamesi

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../2024 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 ortaklardan Zekeriya Zeray'a alt 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.zeraygyv.com.tr) 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)'nin 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, ihraça 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 özetin 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.


Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ
KURUMU
Nispetiye Mahallesi
Büyükdere Caddesi No: 100
Kat: 10
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 3450000000000000

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İNTİGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ
KURUMU
Nispetiye Mahallesi
Büyükdere Caddesi No: 100
Kat: 10
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 3450000000000000

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.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:1
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271110
MERSİ: 0807001100000000000000

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER BÖLÜMÜ
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
BULVARI NO: 11 KAT: 11
06560 ANKARA

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
BÖLÜMÜ
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
BULVARI NO: 11 KAT: 11
06560 ANKARA

İÇİNDEKİLER

- I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....
- II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:.....
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....
2. ÖZET.....
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....
21. DİĞER BİLGİLER.....
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER.....
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....
29. SULANMA ETKİSİ.....
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKÜLER NO: 12/2014
TARİH: 12.05.2014

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN VE FİNANSA D. BÜK.
HİSSE KAYIT VE İŞLEMLERİ BÜK.
BÜK. KAYIT VE İŞLEMLERİ BÜK. NO: 104694

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 12/2014
TARİH: 12.05.2014

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....
35. EKLER.....

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gültepe Mah. 35. Sokak Kat: 5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272230
Mersis No: 08070002722300000001

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN VE FİNANSLAR BÖLÜMÜ
Nispetiye Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 272230
Mersis No: 08070002722300000001

5

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN VE FİNANSLAR BÖLÜMÜ
Nispetiye Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 272230
Mersis No: 08070002722300000001

KISALTMA VE TANIMLA

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 1.000.000.000 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

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSBANK MAH. FİNANS CAD. B BLOK
KAT: 11 ÜMRANİYE - İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

VATİFİ İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMA	TANIM
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 Integral 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 ortaklardan 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
Integral Yatırım	Integral 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KISALTMA	TANIM
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
Ankara Legend	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi 48345 ada 1 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan proje arsası
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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş. BİLGİ
KURULU
SİRKÜLER
TARİHİ: 11.07.2014
SAYI: 11/2014

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş. BİLGİ
KURULU
SİRKÜLER
TARİHİ: 11.07.2014
SAYI: 11/2014

KISALTMA	TANIM
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
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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İhraççı ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Zekeriya ZERAY Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Günepe Mh. Miralay Mumtaz Cad.No:1 İzmir / İZMİR / 35613 Tic Sic No: 299187/0045 Mersis No: 0950187004500001	İZAHNAMESİNİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Zekeriya ZERAY	İZAHNAMESİNİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Davut DURMUŞ Görevi: Yetkili	İZAHNAMESİNİN TAMAMI ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş. NÖRNEBİ CİMRANİYE / İSTANBUL BÜYÜK SAĞKELLEFLER V.İ. 990104394
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Tijen KANDEMİR Görevi: Genel Müdür Yardımcısı ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Günepe Mh. Miralay Mumtaz Cad.No:1 İzmir / İZMİR / 35613 Tic Sic No: 299187/0045 Mersis No: 0950187004500001	Zekeriya ZERAY

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NÖRNEBİ CİMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK SAĞKELLEFLER V.İ. 990104394

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NÖRNEBİ CİMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK SAĞKELLEFLER V.İ. 990104394

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Aşlı USLU SEVER Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	İZAHNAMESİNİN TAMAMI
Tarih: 29.11.2024 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 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla hazırlanmış finansal tablo ve özel bağımsız denetçi raporu

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.


Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

XIRAY YATIM
MENKUL NEGERI A.S.
JEMAHIRUDDIN FINANCIAL BLDG
RUMAH KEMAHIRUDDIN
NOVA KEMAHIRUDDIN V.D. 000104504

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Erdeniz BALIKÇIOĞLU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	27.11.2024 tarihli ve REV2024-REV533, REV534, REV535, REV536, REV537, REV538, REV539, REV540, REV541, REV542, REV544, REV545 ve REV546 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları
Adı Soyadı: Raci Gökçehan SONER Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Burak BARIŞ Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	

Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş GAGO TÜRKMEN AVUKATLIK ORTAKLIĞI	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Av. Mehmet Umurcan GAGO Görevi: Sorumlu Kişi	BAĞIMSIZ HUKUKÇU RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Güdüce San. Sitesi, Kat: 5, No: 3
Kadıköy, Beşiktaş, İstanbul, Nispetiye
Tic. Sic. No: 271143, Mersis No: 34710001500000000000000000

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN BAKANLIĞI FİNANSLAR BAKANLIĞI
İSTANBUL
Büyükdere Caddesi No: 100 Kat: 10
Etiler, Beşiktaş, İstanbul

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
İSTANBUL
Büyükdere Caddesi No: 100 Kat: 10
Etiler, Beşiktaş, İstanbul

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 unvanı 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	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" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönmüştür. 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANCIYAL RİSKLERİ YATIRIM
NİSAN 2024
BÜYÜK MÜHÜRLEME

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Gazania Life-2	Konut İmarlı Arsa	-	-	304.408.000
Residence	Konut İmarlı Arsa	-	-	78.889.000
Ankara Legend	Konut İmarlı Arsa	-	-	336.901.000
TOPLAM		2.768	502.660	12.913.365.029

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. 2025 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %70 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 resmi izinlerinin 2024 yılı son çeyreğinde alınması öngörülmektedir.

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. 2025 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %30 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.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	2025 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %40 seviyesindedir. 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 resmi izinlerinin 2024 yılı son çeyreğinde alınması öngörülmektedir. Gazania Life - 1 Projesi Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 10.552,62 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. Projenin resmi izinlerinin 2024 yılı son çeyreğinde alınması öngörülmektedir. 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 resmi izinlerinin 2024 yılı son çeyreğinde alınması öngörülmektedir. 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 resmi izinlerinin 2024 yılı son çeyreğinde alınması öngörülmektedir. 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. 2025 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %50 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. 2026 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %1 seviyesindedir. Ankara Legend Projesi Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi'nde 34.768,00 m² yüz ölçümlü 48345 ada 1 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Ankara Legend Projesi arsa sahipleri ile %43 oranında (Arsa sahibi pay
--	---

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Piyade Cad. B Blok
Kat: 9 Daire: 901/1 İstanbul
Tic. Sic. No: 270900/00000000000000000000

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		oranı) arsa payı karşılığı sözleşmesi imzalanmış olup işbu sözleşme tapuya şerh edilmek suretiyle portföye dahil edilmiştir Projenin resmi izinlerinin 2024 yılı son çeyreğinde alınması öngörülmektedir.						
B.4a	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket'i ve faaliyet gösterdiği sektörü önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, dünyayı etkisi altına alan Covid-19 Pandemisi, 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. <table><tr><th>Unvan</th><th>Faaliyet Konusu</th></tr><tr><td>Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Zeray İnşaat)</td><td>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</td></tr><tr><td>Yıldızlı Mak. Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.</td><td>Yıldızlı Makina her türlü inşaat işleri, makine ticareti alım satımı ve ihracatı, yurt içinde ve yurt dışında mühendislik hizmetleri ve tüm turizm hizmet ve faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur.</td></tr></table>	Unvan	Faaliyet Konusu	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	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 hizmet ve faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur.
Unvan	Faaliyet Konusu							
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							
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 hizmet ve faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur.							
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı	Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 519.000.000 TL'dir.						

ZERAY GAYRİMENKUL
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İçindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları 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 isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	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 ilzami, 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 (yeddi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. A Grubu payların tamamına Zekeriya Zeray sahiptir. Şirket'in 27.08.2024 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup, doğrudan pay sahipliği yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. <table><tr><th>Ortağın</th><th colspan="2">Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı</th></tr><tr><th>Adı Soyadı</th><th colspan="2">Son Genel Kurul Toplantısı 17.04.2024</th></tr><tr><th></th><th>(TL)</th><th>(%)</th></tr><tr><td>Zekeriya ZERAY</td><td>51.000.000</td><td>10</td></tr><tr><td></td><td>459.000.000</td><td>90</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>510.000.000</td><td>100</td></tr></table> Şirket'in sermayesinde dolaylı olarak pay sahibi olan herhangi bir gerçek veya tüzel kişi bulunmamaktadır.	Ortağın	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı		Adı Soyadı	Son Genel Kurul Toplantısı 17.04.2024			(TL)	(%)	Zekeriya ZERAY	51.000.000	10		459.000.000	90	TOPLAM	510.000.000	100
Ortağın	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı																		
Adı Soyadı	Son Genel Kurul Toplantısı 17.04.2024																		
	(TL)	(%)																	
Zekeriya ZERAY	51.000.000	10																	
	459.000.000	90																	
TOPLAM	510.000.000	100																	
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır. <table><tr><th>Finansal Durum Tablosu (TL.)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr><tr><th></th><th>Konsolide olmayan</th><th>Konsolide olmayan</th></tr><tr><th></th><th>31.12.2023</th><th>30.09.2024</th></tr><tr><td>VARLIKLAR</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td></td><td></td></tr></table>	Finansal Durum Tablosu (TL.)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		Konsolide olmayan	Konsolide olmayan		31.12.2023	30.09.2024	VARLIKLAR			Dönen Varlıklar				
Finansal Durum Tablosu (TL.)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş																	
	Konsolide olmayan	Konsolide olmayan																	
	31.12.2023	30.09.2024																	
VARLIKLAR																			
Dönen Varlıklar																			

Zeray Zekeriya Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Nakit ve nakit benzerleri	61.033.872	1.277.290
Finansal Yatırımlar	23.878	10.815
Ticari alacaklar	--	331.629.912
Diğer alacaklar	--	71.218.587
Stoklar	2.580.918.726	2.476.808.448
Peşin ödenmiş giderler	243.984.534	1.370.864.348
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	74.704	49.666
Diğer dönen varlıklar	452.423.508	356.878.086
Toplam Dönen Varlıklar	3.338.459.222	4.608.737.152
Duran Varlıklar		
Diğer Alacaklar	--	680.866
Peşin ödenmiş giderler	--	271.810
Toplam Duran Varlıklar	--	952.676
TOPLAM VARLIKLAR	3.338.459.222	4.609.689.828
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	--	136.342.125
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	--	74.307.110
Ticari borçlar	477.220	747.043
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.652.972.339	2.196.689.989
Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	497.109	667.979
Diğer Borçlar	318.463	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	--	57.160.501
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.654.265.131	2.465.914.747
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	--	51.548.240
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.090.802.741	1.379.967.702
Ertelenen vergi yükümlülüğü	61.053.883	20.108.750
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.151.856.624	1.451.624.692
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.806.121.755	3.917.539.439
Özkaynaklar		
Ödenmiş sermaye	250.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	107.065.141	178.110.998
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	74.482.739	175.272.326
Net dönem karı / (zararı)	100.789.587	(171.232.935)

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSAH FİNANÇSAL CAD. 11 BLOK
101 000 000 000 000 000 000
101 000 000 000 000 000 000

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kontrol gücü olmayan paylar		
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	532.337.467	692.150.389
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	3.338.459.222	4.609.689.828

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak vadesiz ve vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. 2023 yılı sonunda 61.033.872 TL olan nakit ve nakit benzerleri 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 1.277.290 TL'ye gerilemiştir. Bu gerilemede söz konusu kalemtaki tutarların, projelerin finansmanında kullanılmak üzere Zeray İnşaat'a verilen sipariş avansı olarak aktarılması etkili olmuştur.

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacakları 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 331.629.912 TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı içerisinde Esil Kartepe ve Mahal Karpete projelerinin tamamlanması sonrası, satılan konutların devir teslimlerinin gerçekleşmesi ile ilgili konutların satış süreçleri tamamlanmıştır.

Stoklar

Finansal tablo tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerleri ile ölçülen Şirket'in stokları 31.12.2023 tarihinde 2.580.918.726 TL, 30.09.2024 tarihinde ise 2.476.808.448 TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 378.973.008 TL tutarındaki Zeray GYO'nun sahipliğindeki Harmony City Projesinin arsa yapı ruhsatlarının 2024 yılı son çeyreğinde alınması hedeflendiğinden üzerinde konut üretilen arsa olarak sınıflandırılmış, 2024 yılı içerisinde yapı ruhsatlarının alınması sonrası ise söz konusu arsa bedeli üretimi devam eden projelere sınıflandırılarak diğer oluşan proje maliyetleri ile birlikte sunulmuştur. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Zeray GYO'ya devredilen projelerden Gazania Life-1, Gazania Life-2, Miracle Garden, Residence ve Zeray Ankara Legend Projeleri için arsa sahipleri arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmış olup yapı ruhsatı alma süreci devam ettiğinden üzerinde konut üretilen arsa olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	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. Dolayısıyla 2023 sonunda portföyde bulunan ve 2024 yılı içerisinde eklenen projelere ait maliyetlerde 2024 yılı içerisinde artış olmasına rağmen, üretimi devam eden projeler tutarı azalmış gözükmektedir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla stokların içerisinde 80,863.933 TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir. Peşin Ödenmiş Giderler 2023 yılı sonunda 243.984.534 TL olan peşin ödenmiş giderler 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 1.370.864.348 TL'ye artmıştır. Buradaki artış inşası devam eden projelerin finansmanı için Zeray İnşaat'a verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır. Finansal Borçlar Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde toplam finansal borçları 262.197.475 TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, bunun 210.649.235 TL'si kısa vadeli, 51.548.240 TL'si de uzun vadeli. Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Şirket devam eden projelerden gerçekleştirilen satışların 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 2025 yılı içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler, 2026 yılı ve sonrasında proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Bu kapsamda 30 Eylül 2024 itibarıyla Zeray GYO'nun 2.196.689.989 TL'si kısa vadeli, 1.379.967.702 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 3.576.657.691 TL ertelenen geliri bulunmaktadır. (31.12.2023: 1.652.972.339 TL'si kısa vadeli, 1.090.802.741 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 2.743.775.080 TL) Şirket'in 12 Eylül- 30 Eylül 2023 ile 1 Ocak-30 Eylül 2024 tarihleri arasındaki 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 - 30 Eylül 2024 tarihinin karşılaştırmalı dönemi olan 1 Ocak -30 Eylül 2023 döneminde 18 günlük bir faaliyet süresi bulunmaktadır.
--	---

ZERAY GAYRİMENKUL
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
EĞİTİMİ, İNŞAAT, FİNANSMAN VE İÇİŞİLER
BAŞKANLIĞI
EĞİTİMİ, İNŞAAT, FİNANSMAN VE İÇİŞİLER
BAŞKANLIĞI

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Konsolide olmayan	Konsolide olmayan
	12.09.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 30.09.2024
KÂR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	-	1.162.649.978
Satışların maliyeti	-	(1.132.986.844)
Brüt Kar/Zarar	-	29.663.134
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(29.519)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(992)	(9.011.048)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	153.233
Esas Faaliyetlerden Diğer Gid. (-)	(103.895)	(1.700.311)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(104.887)	19.075.489
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	(104.887)	19.075.489
Finansman gelirleri	304.784	1.312.743
Finansman giderleri	-	(456.920)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	-	(232.109.380)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	199.897	(212.178.068)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		
• Dönem vergi gideri/geliri	-	-
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-	40.945.133
DÖNEM KARI/ZARARI	199.897	(171.232.935)

Net Satışlar ve Satışların Maliyeti

Şirket'in 1 Ocak 2024-30 Eylül 2024 tarihleri arasındaki 9 aylık dönem içerisinde net satışları inşası tamamlanan Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerine ait satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu dönemde net satışlar 1.162.649.978 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 767.006.182 TL'lik kısmı Esil

ZERAY GAYRİMENKUL
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ
TİCARET SİCİSİ NO: 270900
MERSİS NO: 08020002709000001
BİLGİ VERİSİ NO: 00000000000000000000

Zekeriyâ ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		Kartepe, 395.643.796 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir. 30 Eylül 2024 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Mahal 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. İlgili projelerinin toplam maliyetlerinin devir teslimi gerçekleşen konutlara ilişkin olan kısmı da satılan gayrimenkullerin maliyeti olarak dönem kar zararına yansıtılmıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla inşası tamamlanan ve devir teslim edilen konut, dolayısıyla satış geliri ve maliyetleri bulunmamaktadır. Finansman Gelirleri ve Giderleri Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren ilk 9 aylık dönem sonunda 1.201.358 TL'si vadeli mevduat faiz gelirlerinden, 111.385 TL'si de kur farkı gelirlerinden olmak üzere toplam 1.312.743 TL düzeyinde finansman geliri bulunmaktadır. Aynı dönemde tamamı kur farkı giderlerinden oluşan 456.920 TL düzeyinde kur farkı gideri bulunmaktadır. Vergi Öncesi Zarar Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla net parasal pozisyon kayıpları öncesi dönem karı 19.931.312TL olup, 232.109.380TL tutarında gerçekleşen net parasal pozisyon kaybı sonrası 212.178.068TL tutarında vergi öncesi zarara dönmüştür. Şirket'in net parasal pozisyon kaybına Şirket özkaynakları içerisindeki nakden ödenmiş sermaye ve birikmiş karların dönem içerisindeki enflasyon etkisi neden 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	Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
EYİBAĞI KURUM FİNANSMAN DİREK-
TÖRLÜĞÜ
GÜVENLİK VE YATIRIM
GÜVENLİK VE YATIRIM
GÜVENLİK VE YATIRIM

ZERAY ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	dışındaki hususların içeriği																
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarı ile net işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır: <table border="1"> <thead> <tr> <th>(TL)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr> <tr> <th></th><th>12.09.2023-31.12.2023</th><th>30.09.2024</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td><td>3.338.459.222</td><td>4.608.737.152</td></tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükleri</td><td>1.654.265.131</td><td>2.465.914.747</td></tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td><td>1.684.194.091</td><td>2.142.822.405</td></tr> </tbody> </table>	(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		12.09.2023-31.12.2023	30.09.2024	Dönen Varlıklar	3.338.459.222	4.608.737.152	Kısa Vadeli Yükümlülükleri	1.654.265.131	2.465.914.747	Net İşletme Sermayesi	1.684.194.091	2.142.822.405
(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş															
	12.09.2023-31.12.2023	30.09.2024															
Dönen Varlıklar	3.338.459.222	4.608.737.152															
Kısa Vadeli Yükümlülükleri	1.654.265.131	2.465.914.747															
Net İşletme Sermayesi	1.684.194.091	2.142.822.405															

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı, B Grubu nama yazılı olmak üzere 2 (iki) adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in B Grubu nama yazılı paylarıdır. 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	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 ari 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 Dağıtım 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 tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 18.11.2024 tarihli ve 2024/32 sayılı yönetim kurulu kararıyla Şirket, kar dağıtım politikasını belirlemiş olup, söz konusu politika yapılacak ilk genel kurul toplantısında onaya sunulacaktır. 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 faydalanabilmesi 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 kapsamına giren kazançlarının en az %50'sini nakit kar payı şeklinde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.
-----	--	---

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
PİYANİSTEN KAVAYI
HİSSE KODU: ZIRAO
ULUSAL MENKUL DEĞERLER
ORTAKLIĞI

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 başlatabilebilir, 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. - Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
-----	--	--

ZERAY GAYRİMENKUL
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİRMALARI İÇİN MENKUL DEĞERLERİN İZLENİMİ
HİZMETLERİ
BULGARIYALILARIN YATIRIM
BİREYLERİNE VERİLEN
BİREYLERİNİN VERİLEN
BİREYLERİNİN VERİLEN

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	- Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir. - Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir. - Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir. - Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur. - Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir - İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler - Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. - 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. - GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - 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'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda
--	--

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN BANKASI TİPİ MENKUL DEĞERLER
KURUMU
SİRKÜLER NO: 2019/10
TARİH: 10.10.2019

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN BANKASI TİPİ MENKUL DEĞERLER
KURUMU
SİRKÜLER NO: 2019/10
TARİH: 10.10.2019

		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 yoğunudur, 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.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk	- Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş. BİLGİ
MÜDÜRLÜĞÜ
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

Zekeriyâ ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

faktörleri hakkında bilgi	- 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 [●] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden arasında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılabacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin [●] TL'sine; Halka Arz Eden'in ise [●] TL'sine katlanması beklenmektedir. Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahmini Maliyet</th><th>Karşılıyan Taraf</th><th>Masraf Tutarı (TL)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (Hissin değeri ve nominal değer farkı üzerinden)</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td></td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Borsa İstanbul İşlem Görmeye Hakkı Ücreti</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td></td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>MKK Üyelik Ücreti</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Boğaziçi Denetim</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td></td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Araştırma Komisyonu</td><td>Halka Arz Eden Pay Sahibi</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Hukuki Danışmanlık</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Reklam Kurul Ücreti</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Diğer Danışmanlık Ücreti</td><td></td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td><td>Toplam</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td></td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> </tbody> </table>	Tahmini Maliyet	Karşılıyan Taraf	Masraf Tutarı (TL)	SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[●]	SPK Kurul Ücreti (Hissin değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	[●]		Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]	Borsa İstanbul İşlem Görmeye Hakkı Ücreti	Şirket	[●]		Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]	MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[●]	Boğaziçi Denetim	Şirket	[●]	Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	[●]		Şirket	[●]	Araştırma Komisyonu	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]	Hukuki Danışmanlık	Şirket	[●]	Reklam Kurul Ücreti	Şirket	[●]	Diğer Danışmanlık Ücreti		[●]	Toplam Maliyet	Toplam	[●]		Şirket	[●]
Tahmini Maliyet	Karşılıyan Taraf	Masraf Tutarı (TL)																																																
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[●]																																																
SPK Kurul Ücreti (Hissin değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	[●]																																																
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]																																																
Borsa İstanbul İşlem Görmeye Hakkı Ücreti	Şirket	[●]																																																
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]																																																
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[●]																																																
Boğaziçi Denetim	Şirket	[●]																																																
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	[●]																																																
	Şirket	[●]																																																
Araştırma Komisyonu	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]																																																
Hukuki Danışmanlık	Şirket	[●]																																																
Reklam Kurul Ücreti	Şirket	[●]																																																
Diğer Danışmanlık Ücreti		[●]																																																
Toplam Maliyet	Toplam	[●]																																																
	Şirket	[●]																																																

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

			Halka Arz Eden Pay Sahibi	(*)												
			Toplam	(*)												
		Halka Arz Büyüklüğü	Şirket	(*)												
			Halka Arz Eden Pay Sahibi	(*)												
			Toplam	(*)												
		Net Halka Arz Geliri	Şirket	(*)												
			Halka Arz Eden Pay Sahibi	(*)												
			Toplam	(*)												
		Halka Arz Edilen Pay Adedi	Şirket	(*)												
			Halka Arz Eden Pay Sahibi	(*)												
			Toplam	(*)												
		Pay Başına Maliyet	Şirket	(*)												
			Halka Arz Eden Pay Sahibi	(*)												
			Toplam	(*)												
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. Zeray GYO, 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: <table><tr><th>Kullanım Alanı</th><th>Kullanım Oranı (%)</th></tr><tr><td>Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı</td><td>20-30</td></tr><tr><td>Şirket ve Yüklenici Firmalar Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmeleri Uyarınca Yüklenici Firmalara Yapılacak Hakkediş Ödemeleri</td><td>65-75</td></tr><tr><td>Finansal Borçların Ödenmesi</td><td>0-10</td></tr><tr><td>İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması</td><td>0-5</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>100</td></tr></table> Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilecek payların halka arzından beklenen gelirin kullanılmasında, önceliklerde faaliyetlerin olağan akışı içerisinde meydana gelebilecek değişimlere göre, yukarıda belirtilen fon kullanım yerleri arasında Şirket'in menfaatleri doğrultusunda en fazla %10 oranında değişiklik yapılabilir.			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
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															
E.3	Halka arza 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														

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	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 ortaklarından 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. Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, sermaye artırımı 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. Halka arzın süresi ile bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır. Halka arzda satış Ziraat Yatırım ve Integral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Halka arz edilecek toplam 156.800.000 TL nominal değerli payların; - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a - [●] TL nominal değerdeki %[●] 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.
--	--

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		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 Integral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ziraat Yatırım ve Integral 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 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		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 Net Değerleme arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Değerleme, Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Değerleme'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Değerleme, Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Değerleme, Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında 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 ortaklarından 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. İhraççı tarafından verilen taahhüt: İhraççı 18.11.2024 tarihli ve 2024/30 sayılı Yönetim Kurulu Kararına dayanarak, 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. Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Şirket'in hakim ortağı Zekeriya ZERAY 25.11.2024 tarihinde SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararını da göz önünde bulundurularak; Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (varsa halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca paylarını halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini (Şüpheyi mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 15 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Halka Arz Edilen Paylar'dan edinilebilecek paylar hariçtir) 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 Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda 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. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %[●] oranında [●] sulanma etkisi söz konusu olup 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Şirket'in sermaye artırımı suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olması sebebiyle pay başına sulanma etkisinin %[●]oranında pozitif sulanma etkisi, 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●]TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.
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 ladesine 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.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZEKAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket'in 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	:	A1 Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Sorumlu Denetçi	:	Gürol GÜNDOĞAN
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	Kızılay Mahallesi Necatibey Caddesi Günay Apartmanı 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 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları itibarıyla kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide olmayan 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide olmayan 30.09.2024
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	61.033.872	1.277.290
Finansal Yatırımlar	23.878	10.815
Ticari alacaklar		
• <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	-	331.629.912
Diğer alacaklar		
• <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	-	71.218.387
Stoklar	2.580.918.726	2.476.808.448
Peşin ödenmiş giderler		
• <i>İlişkili olan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	28.996.115	1.303.848.267
• <i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	214.988.419	67.016.081
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	74.704	49.666

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER
KURUMU
Büyükdere Caddesi No: 132 Kat: 13
34398 Beşiktaş/İstanbul

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İNTEGRAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER
KURUMU
Büyükdere Caddesi No: 132 Kat: 13
34398 Beşiktaş/İstanbul

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Konsolide olmayan	Konsolide olmayan
	12.09.2023-31.12.2023	30.09.2024
KÂR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	-	1.162.649.978
Satışların maliyeti	-	(1.132.986.844)
BRÜT KAR/ZARAR	-	29.663.134
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(29.519)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(992)	(9.011.048)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	153.233
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(103.895)	(1.700.311)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(104.887)	19.075.489
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	(104.887)	19.075.489
Finansman gelirleri	304.784	1.312.743
Finansman giderleri	-	(456.920)
Net parasal pozisyon kazançları/ kayıpları (-)	-	(232.109.380)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	199.897	(212.178.068)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		
• Dönem vergi gideri/geliri	-	-
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-	40.945.133
DÖNEM KARI/ZARARI	199.897	(171.232.935)

Şirket'in 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli portföy sınırlamalarına uyum tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2023	30.09.2024
Para ve Sermaye piyasası araçları	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	61.057.750	1.288.105
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)	2.580.918.726	2.476.808.448
İştirakler	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	--	--

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TİCARİ SİRKÜLERİ
NO: 2024/115
TARİH: 30.09.2024

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İlgili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	GYO Tebliği'nin m. 23/(f)	---	---
Diğer varlıklar		696.482.746	2.131.593.275
Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	GYO Tebliği'nin m. 3/(p)	3.338.459.222	4.609.689.828
Finansal borçlar	GYO Tebliği'nin m.31	---	262.197.475
Diğer finansal yükümlülükleri	GYO Tebliği'nin m.31	---	---
Finansal kiralama borçları	GYO Tebliği'nin m.31	---	---
İlgili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	GYO Tebliği'nin m.23/(f)	---	---
Özkaynaklar	GYO Tebliği'nin m.31	532.337.467	692.150.389
Diğer kaynaklar		2.806.121.755	3.655.341.964
Toplam kaynaklar	GYO Tebliği'nin m. 3/(p)	3.338.459.222	4.609.689.828

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2023	30.09.2024
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)	61.057.570	1.288.105
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/(e)	---	---
Yabancı iştirakler	GYO Tebliği'nin m. 24/(d)	---	---
İşletmeci şirkete iştirak	GYO Tebliği'nin m. 28/1(a)	---	---
Gayri nakdi krediler	GYO Tebliği'nin m.31	---	---
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)	45.280.560	470.500

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2023	30.09.2024
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	GYO Tebliği'nin m. 22/(e)	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)	77,31%	53,73%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	1,83%	0,03%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	GYO Tebliği'nin m. 24/(d)	0,00%	0,00%
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	GYO Tebliği'nin m. 24/(e)	0,00%	0,00%
İşletmeci Şirkete İştirak	GYO Tebliği'nin m. 28/1(a)	0,00%	0,00%
Borçlanma Sınırı	GYO Tebliği'nin m. 31	0,00%	37,88%

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Akmerkez Kat: 11
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Sermaye Piyasası Kurulundan
Gözetim Altındaki Kurumlar

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

TL ve Döviz Cinsinden Yıllık-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	GYO Tebliği'nin m. 24/(b)	1,83%	0,03%
Yak Bir Şirketteki Finans ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	GYO Tebliği'nin m. 22/(1)	1,36%	0,01%

"Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durumu 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 yatırım 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 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 başlatabilebilir, 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 müebir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlatabilmesi, tamamlanamaması veya geç

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

gayrimenkullerin satışı ve kiralama kârı 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 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 öngörülemez 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 öngörülemez maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat 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 değişiklik 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 sektöre uğratabilir. Ayrıca gerek malzeme gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısı ile fiyatlar öngörülerin üzerinde artabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 5 Kat: 5
İstanbul / Beşiktaş / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900
MERSİS No: 08330002709000001

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı, 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 depremden 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.

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

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara (inşaatın 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.

Zeray-Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BÜYÜK ORTAĞIYIYORUMLAR A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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 hükümleri ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

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

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyumsuzluklar 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 sınırı ihlal etmiş duruma düşmenin yanı sıra, Şirket finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekepiya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 zorunda kalabilir. Bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının 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.

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

Şirket, olağan faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyumsuzlukları, ticari davalar, müşteri talepleri, iera ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyumsuzluklar 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/10
TARİH: 2023/10/10
İSTANBUL

Zekeriyâ ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 karlılığın 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 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

yaşanabilecek düşülgelere veya diğerkayıplara 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 diğersınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğersınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

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 diğeriçüncü 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 yükümlölükler, 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 / yükümlölüğün 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 / yükümlölük ortaya çıkması halinde söz konusu borçlardan / yükümlölüklerden 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 diğershirketler olan ikinci dereceden sorumlu şirketler, müteselsilen sorumlu olurlar. İkinci dereceden sorumlu olan şirketlere başvurulabilmesi ise ancak TTK madde 176/2

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Gayrimenkul değerlendirilmesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani subjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtmayacağına 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 değişiklik 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

Halihazırda 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 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 istisnasından 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 muafiyetli 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" unvanı 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- 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 yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezaî 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 beklenenden 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER
BÖLÜMÜ
MİLLÎ CADDENİN KARŞISINDA
BURSA / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 270945
BULGARİSTAN
Tic. Sic. No: 150104504

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edildenden 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. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması 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. 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 yoğunudur, 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 ise konut talebi olumsuz etkilenebilmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden dolayı finansman kaynağı olan

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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, alımı 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 etkilene 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN VE FİNANSMAN BİRLİK
MÜDÜRLÜĞÜ
BOYUK MEVKEİ EYLÜL 9900104284

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 ortakların 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 ortağı Zekeriya ZERAY 25.11.2024 tarihinde, Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (varsa halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca paylarını halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir. Şirket ortağı Zekeriya ZERAY, ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Zekeriya ZERAY tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine yol açabilir.

İlaveten, Zekeriya ZERAY, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacağı, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağı veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceği doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Katilimci Bulvarı No: 10
Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
Sicil No: 274800
Tic. Sicil No: 274800

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, Türkiye'de kurulu şirketler, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtılabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtım 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, dağıtılabilir 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 arzı 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

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.

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

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 yatırım 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 göreceği 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,

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
PİYASALARA KATILIMCI
BÜYÜK ORANLI
BÜYÜK ORANLI

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

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 seyrir Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığını azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Covid-19 ve 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 getirilmiştir. Covid-19'un devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççı'nın ticaret unvanı "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 Tesell Edilen Merkez Adresi	Göltepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No:1 İzmit/Kocaeli
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	35613

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" unvanı 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" unvanını 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 de 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, 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 yükümlülöklere 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla GYO'ya döndüğü 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 taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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, inşaatı 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.
- 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

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:

- Aktif toplamının en az %51'i oranında a) gayrimenkullere, b) gayrimenkul projelerine, c) gayrimenkule dayalı haklara, d) gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve e) sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri ve 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 yatırım yapmak zorundadır.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSEMANLIK
MENKUL DEĞERLER
BÜYÜKSAĞLIK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- 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.
- Aktif toplamının en fazla %49'una tekabül eden yatırımlarda ise GYO Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükümleri uygulanır.
- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde 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, sınıl 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, malî 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

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 Gerekli” 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

- ÇED 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
MERSİ: 08100012709000000000000000

Zeray ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 31.12.2024 tarihine kadar ertelenmiştir.

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 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.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar: 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 "Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi" unvanı ile Kocaeli Ticaret Sicilli Müdürlüğü'ne 12.09.2023 tarihinde tescil edilerek 150.000.000 TL sermaye ile kurulmuştur. Zeray 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 uyarınca ortaklara pay devri modeliyle kısmi 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 Yuvaçık 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 Karabülbaki 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirketin 25.11.2024 tarih ve 2024/36 nolu Yönetim kurulu kararı ile "Küçükbakkalköy Mahallesi Şenlik Sokak No: 3/1 Ataşehir/İSTANBUL" adresinde, "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Merkez Şubesi" unvanı ile şube açılmasına karar verilmiş olup, bu karara istinaden şube açılışı için İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne başvuru yapılmıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

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 30.09.2024 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, edilen gelirler ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır. Projede Şirket arsa sahiplerindendir. Şirket'in hisse payı= %34

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
3.	Dora Hill	İzmit/Kocaeli	%70	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	%30	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	%40	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.	Harmony City	Kartepe/Kocaeli	-	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.
7.	Miracle Garden	Başiskele/Kocaeli	-	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.
8.	Gazania Life-1	İzmit/Kocaeli	-	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup , proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
				gelirler, ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.
9.	Gazania Life-2	İzmit/Kocaeli	-	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	-	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.	Future Deluxe City	Etimesgut/Ankara	%50	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.
12.	Next Capital	Etimesgut/Ankara	%1	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.
13.	Zeray Ankara Legend	Etimesgut/Ankara	-	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.

(*) 30.09.2024 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

Söz konusu gayrimenkuller finansal tablolarında 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:

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	31 Aralık 2023	30 Eylül 2024
Üzerinde konut üretilecek arsalar⁽⁸⁾	378.973.008	418.415.458
Üretimi devam eden projeler	2.201.945.718	1.153.638.575
<i>Dora Hill Projesi ⁽¹⁾</i>	<i>449.697.863</i>	<i>484.541.295</i>
<i>Future Deluxe Projesi ⁽²⁾</i>	<i>—</i>	<i>321.540.009</i>
<i>Dilasa Orman Projesi ⁽³⁾</i>	<i>291.855.594</i>	<i>278.086.289</i>
<i>Country Akmeşe Projesi ⁽⁴⁾</i>	<i>41.616.967</i>	<i>46.555.829</i>
<i>Next Capital Projesi ⁽⁵⁾</i>	<i>—</i>	<i>22.915.153</i>
<i>Esil Kartepe Projesi ⁽⁶⁾</i>	<i>907.299.120</i>	<i>—</i>
<i>Mahal Kartepe Projesi ⁽⁷⁾</i>	<i>511.476.174</i>	<i>—</i>
Üretimi tamamlanan projeler	—	904.754.415
<i>Esil Kartepe Projesi ⁽⁶⁾</i>	<i>—</i>	<i>533.307.387</i>
<i>Mahal Kartepe Projesi ⁽⁷⁾</i>	<i>—</i>	<i>371.447.028</i>
	2.580.918.726	2.476.808.448

1. Zeray İnşaat tarafından üzerinde Dora Hill isimli gayrimenkul projesi gerçekleştirmek üzere, 10 Şubat 2023 tarihinde Kocaeli İli İzmit İlçesi Ş. Çayırköy Mahallesi'nde 30 Eylül 2024 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 11.599.745 TL 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 arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Dora Hill Projesi'nin 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 1 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Proje için 26 Ağustos 2022 ve 2 Eylül 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmış olup, proje arsası üzerinde 31 Mart 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.
2. Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi'nde yer alan 30.366,63 m² arsa üzerinde Future Delux City (FDC) isimli gayrimenkul projesi 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 ve 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. Proje için 7 Nisan 2022

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- tarhinde yapı ruhsatları alınmış olup, proje arsası üzerinde Zeray İnşaat adına 24 Mart 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.
3. Zeray İnşaat tarafından üzerinde Dilasa Orman isimli gayrimenkul projesi gerçekleştirmek üzere, 14 Eylül 2022 tarihinde Kocaeli İli Başiskele İlçesi Yuvacık Mahallesi'nde 30 Eylül 2024 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 92.272.049 TL'ye 54.804,47 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. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlölüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlölükleri ile Zeray GYO'a devrolmuştur. Dilasa Orman Projesinin arsası 21 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değışikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Dilasa Orman gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Proje için 17 Kasım 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulu değildir.
4. Kocaeli İli İzmit İlçesi Karaabdulbaki Mahallesi'nde yer alan 25.986,29 m² arsa üzerinde, Country Akmeşe isimli gayrimenkul projesi gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 1 Şubat 2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Country Akmeşe projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ve Zeray GYO arasında 16 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlölüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlölükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Country Akmeşe Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Proje için 10 Ekim 2023, 20 Eylül 2023 ve 24 Kasım 2023 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmış olup, proje arsası üzerinde 6 Mayıs 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.
5. Zeray İnşaat tarafından üzerinde Esil Kartepe isimli gayrimenkul projesi gerçekleştirmek üzere, 18 Mart 2021 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Çiftlik Mahallesi'nde 30 Eylül 2024 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 135.663.356 TL'ye 37.056,49 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. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlölüklerinin devri sözleşmesine istinaden, her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlölükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Esil Kartepe Projesi'nin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değışikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Esil Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Proje için 31 Mart 2022, 24 Mart 2022 ve 7 Nisan 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmış olup, proje arsası üzerinde 10 Haziran 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Esil Kartepe Projesi'nin inşaat tamamlanma oranı %99,95'dir.
6. Kocaeli İli Kartepe İlçesi Sarımeşe Mahallesi'nde yer alan 29.223,57 m² arsa üzerinde Mahal Kartepe isimli gayrimenkul projesi gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 16 Aralık 2020, 25 Mart 2020 ve 5 Nisan 2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

yapılmıştır. Mahal Kartepe projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ve 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 1 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Mahal Kartepe Projesi için 15 Kasım 2022 ve 8 Temmuz 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmış olup, proje arsası üzerinde 14 Aralık 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Mahal Kartepe Projesi'nin inşaat tamamlanma oranı %99,95'dir.

7. Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yapracık Mahallesi'nde yer alan 34.769 m² arsa üzerinde Next Capital isimli gayrimenkul projesi 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 ve 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulu değildir.
8. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Zeray İnşaat'tan edim yükümlülükleri sözleşmeleri ile devir alınan ancak ruhsatları alınmamış olduğundan aşağıda detayları yer alan Harmony City projesi arsası ve ilgili maliyetleri ile Miracle Garden, Gazania Life 1, Gazania Life 2, Zeray Residence, Zeray Ankara Legend projelerinin proje ön harcamalarından oluşan maliyetleri, üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sunulmuştur.
 - Zeray İnşaat tarafından üzerinde Harmony City isimli gayrimenkul projesi gerçekleştirmek üzere, 21 Ekim 2022 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Ş. Uzunbey Mahallesi'nde 30 Eylül 2024 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 341.131.825 TL'ye 62.783,85 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. 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 Projesi'nin 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 1 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulu değildir. Harmony City Projesi için yapı ruhsatı alım süreci devam ettiğinden, 30.09.2024 tarihli finansal raporlarda ilgili tarihteki maliyetler üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sunulmuştur.
 - Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi'nde yer alan 17.510,48 m² arsa üzerinde Miracle Garden isimli gayrimenkul projesi 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulu değildir. Miracle Garden Projesi için yapı ruhsatı alım süreci devam ettiğinden, 30.09.2024 tarihli finansal raporlarda ilgili tarihteki maliyetler üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sunulmuştur.

- Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan 30.819,92 m² arsa üzerinde Gazania Life 2 isimli gayrimenkul projesi 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 ve 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulu değildir. Gazania Life 2 Projesi için yapı ruhsatı alım süreci devam ettiğinden, 30.09.2024 tarihli finansal raporlarda ilgili tarihteki maliyetler üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sunulmuştur.
- Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan 10.552,62 m² arsa üzerinde Gazania Life 1 isimli gayrimenkul projesi 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 ve 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. Gazania Life 1 Projesi için yapı ruhsatı alım süreci devam ettiğinden, 30.09.2024 tarihli finansal raporlarda ilgili tarihteki maliyetler üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sunulmuştur.
- Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan 4.903,2 m² arsa üzerinde Zeray Residence isimli gayrimenkul projesi 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 ve 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulu değildir. Zeray Residence Projesi için yapı ruhsatı alım süreci devam ettiğinden, 30.09.2024 tarihli finansal raporlarda ilgili tarihteki maliyetler üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sunulmuştur.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yapracık Mahallesi yer alan 34,768m² arsa üzerinde Zeray Ankara Legend isimli gayrimenkul projesi gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 30 Mart 2021, 5 Ağustos 2022 ve 14 Eylül 2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Zeray Ankara Legend Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ve 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. Zeray Ankara Legend Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Zeray Ankara Legend Projesi için yapı ruhsatı alım süreci devam ettiğinden, 30.09.2024 tarihli finansal raporlarda ilgili tarihteki maliyetler üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sunulmuştur.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme firması olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Net Değerleme") tarafından hazırlanan 27 Kasım 2024 tarihli değerleme raporlarında proje halindeki stoklar için 30 Eylül 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	1.823.417.561	99,95%
Mahal Kartepe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.461.813.352	99,95%
Dora Hill	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.635.041.591	70,00%
Dilasa Orman	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.802.113.805	30,00%
Country Akmeşe	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	587.591.955	40,00%
Future Deluxe City (FDC)	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.284.826.713	50,00%
Next Capital	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.201.834.052	1,00%
Konut üretilecek arsalar ⁽¹⁾	Pazar Yaklaşımı	2. Seviye	2.116.726.000	
			12.913.365.029	

(1) Değerleme tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmadığı için arsa sahibi olunan Harmony City ile kat karşılığı arsa sözleşmeleri bulunan Gazania Life 1, Gazania Life 2, Zeray Residence ve Ankara Legend projelerinin yapılması planlanan alanları 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 indirekt 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 varlığını tespit veya önemli ölçüde benzerlikle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırılabilir 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

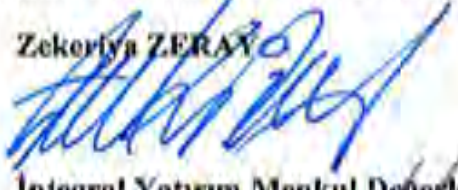
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Zekeriya ZERAY



Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirilmenin 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 değeri, 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.

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

30.09.2024 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.
2.	Mahal Kartepe	Kartepe/Kocaeli	%99,95	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeraf İnşaat ile inşaat yapım anlaşması imzalamıştır. Proje maliyetleri, edilen gelirler ile anlaşma uyarınca yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanmaktadır. Projede Şirket arsa sahiplerindendir. Şirket'in hisse payı= %34
3.	Dora Hill	İzmit/Kocaeli	%70	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup, yüklenici firma olarak Zeraf 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.

Zeraf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
4.	Dilasa Orman	Başıskele/Kocaeli	%30	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	%40	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.	Harmony City	Kartepe/Kocaeli	-	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.
7.	Miracle Garden	Başıskele/Kocaeli	-	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.
8.	Gazania Life-1	İzmit/Kocaeli	-	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.
9.	Gazania Life-2	İzmit/Kocaeli	-	Şirket arsa payı karşılığı sözleşmesiyle arsa sahibi ile anlaşmış olup , proje geliştirme aşamasındadır. Proje maliyetleri, ön Satışlar ile elde edilen gelirler, ile anlaşma uyarınca

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

No.	Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
				yüklenici firmaya hakediş usulü ödemeler ile karşılanacaktır.
10.	Zeray Residence	İzmit/Kocaeli	-	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.	Future Deluxe City	Etimesgut/Ankara	%50	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.
12.	Next Capital	Etimesgut/Ankara	%1	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.
13.	Zeray Ankara Legend	Etimesgut/Ankara	-	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.

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 Harmony City Projesinin arsası yapı ruhsatlarının 2024 yılı son çeyreğinde alınması hedeflendiğinden üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sınıflandırılmıştır.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ
KURUMU
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIĞI
KURUMSAL PİYASALAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
BÜYÜKSAĞIRCI YOLU 10. KAT SİHİRCİLER

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile Zeray GYO'ya devredilen projelerden Gazania Life-1, Gazania Life-2, Miracle Garden, Residence ve Zeray Ankara Legend Projeleri için arsa sahipleri arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmış olup yapı ruhsatı alma süreci devam ettiğinden üzerinde konut üretilecek arsalar olarak sınıflandırılmıştır.

Üretimi Planlanan Projelere İlişkin Bilgiler:

Proje Adı	Mevkii	Arsanın İmar Tipi	Arsanın Toplam Alanı (m ²)	Arsanın Yatırım Şekli	Zeray GYO Hisse/ Arsa Payı Karşılığı Anlaşma Oranı	Toplam Yaklaşık Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Yaklaşık Emsal Satılabilir Alan (m ²)	Gerçeğe Uygun Arsa Ekspert Degeri (TL)	Proje Geliştirilmesi Durumundaki Ekspert Degeri (TL)
Harmony City	Kartepe/	Konut + Ticari	62.783,85	Kendi Arsa	100%	166.961	148.296	1.130.110.000	4.489.566.701,14
Miracle Garden	Bağsöke/	Konut	17.510,48	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	55.336	34.062	162.190.000	466.190.413,45
Gazania Life - 1	İzmit/	Konut	10.552,62	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	24.510	21.215	104.228.000	364.775.381,99
Gazania Life - 2	İzmit/	Konut	30.819,92	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	77.826	65.532	304.408.000	1.444.860.178,01
Residence	İzmit/	Residence	4.903,20	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	67%	17.885	12.590	78.889.000	149.705.137,78
Zeray Ankara Legend	Etiler/	Konut + Ticari	34.768,00	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	43%	-	-	336.901.000	-
TOPLAM			161.338,07			342.518,00	281.695,00	2.116.726.000	6.915.097.812,37

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 geliştirilecek söz konusu projede tek arsa sahibi Zeray GYO'dur.

Proje'nin yer aldığı 677 ada 3 nolu parselde 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.

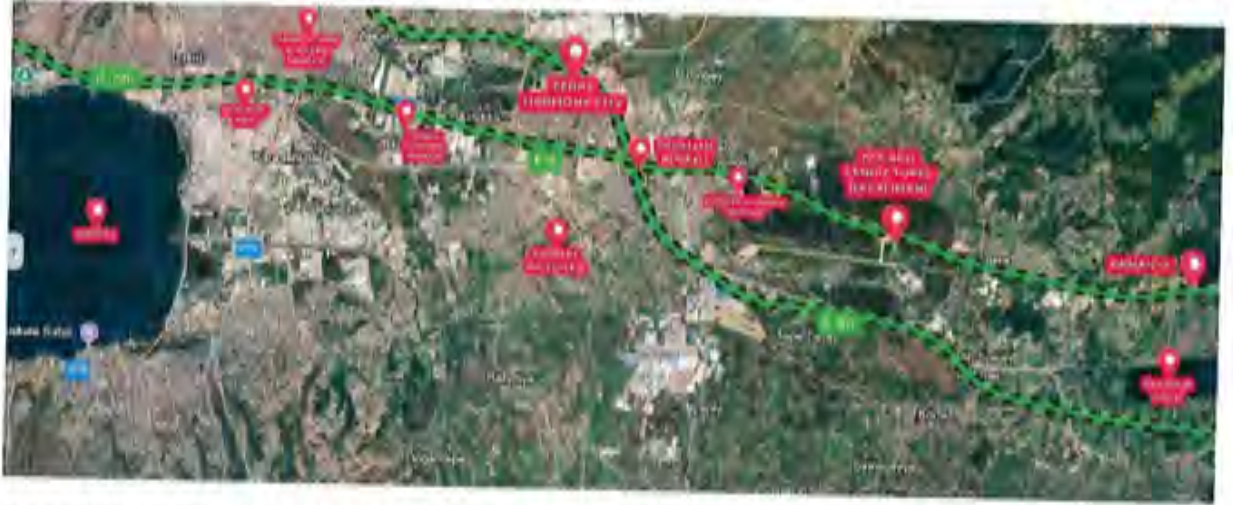
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
FİNANSMAN İLAHİ FİNANSLAR A.Ş. BLOK
KAT: 10. KAT
MARMARA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 9980104394

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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 arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alacak şekilde geliştirilen Miracle Garden Projesi'nde arsa sahipleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup Zeray GYO pay oranı %68'dir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

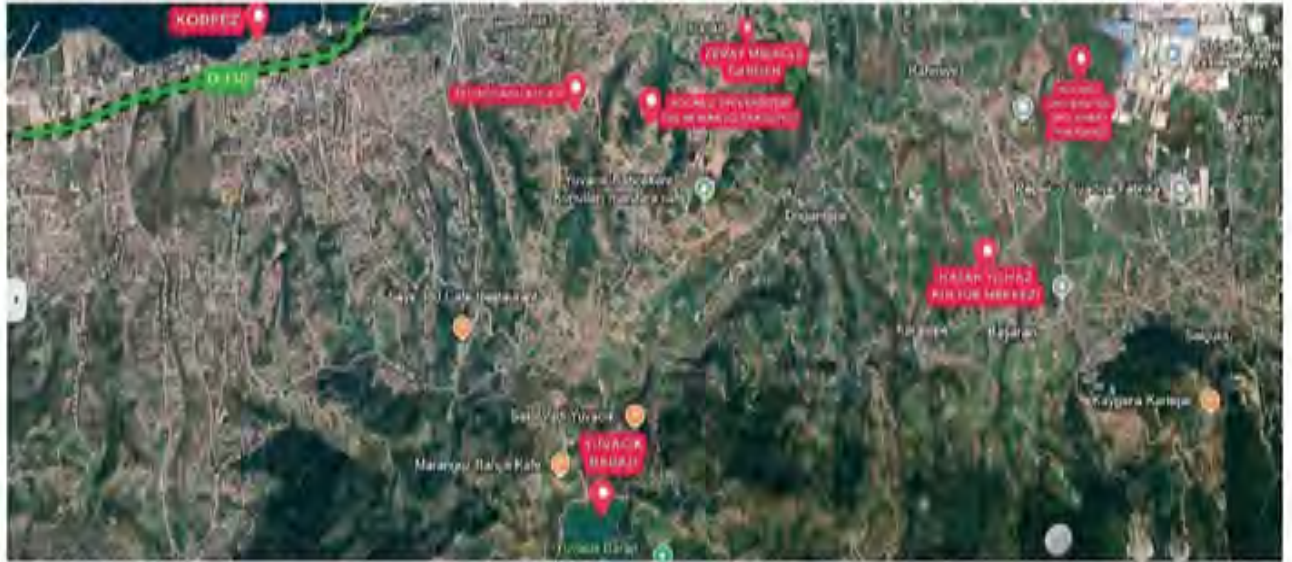
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ BLOK
NO: 10000000000000000000
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. 9000194094

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



Zeray GYO'nun payı %68 olarak belirlenmiş ve bağımsız bölüm bazında paylaşım yapılmıştır. Bağımsız 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.

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.



Proje deniz kenarına yakın mesafede konumlandırılmış olup, çevresinde okul, üniversite, konaklama tesisleri ve tabiat alanları bulunmaktadır. Konut nitelikli gelişen bölgeye ulaşım

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 imkanı bulunmaktadır.

Gazania Life - 1 Projesi



Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde 10.552,62 m² yüz ölçümlü 146 ada 6 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alacak şekilde geliştirilen Gazania Life-1 Projesi'nde 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 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2019/10
TARİH: 10.05.2019

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 alacak şekilde geliştirilen Gazania Life-1 Projesi'nde arsa sahipleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup Zeray GYO pay oranı %67'dir.

Proje'nin yer aldığı 204 ada 3 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Parsel üzerinde inşa edilen projenin toplam inşaat alanı 17.885,00 m² 'dir. Ofisler 1+1, 2+1 ve 3+1 olarak projelendirilmiştir. Bağımız bölümler; 1+1 toplam 78 adet, 2+1 toplam 36 adet, 3+1 toplam 4 adet olacak şekilde ayrılmıştır. Zeray GYO'nun payı %67 olarak belirlenmiş ve taslak proje üzerinden bağımsız bölüm bazında paylaşım yapılmıştır

İmar planına göre geliştirilecek proje; zemin,5 normal kat, çatı kat olmak üzere 7 kattan oluşabilmektedir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ
NİSİSİ YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
EÜLLERİ KELLERİ YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Proje aşağıda 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 bölgedeki çevreyolunun doğu kısmında gelişmektedir. Taşınmaz Esenboğa Havalimanı'na ~40 dakika, şehir merkezine ~30 dakika mesafede konumladur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

KVK'nın 15/3'üncü maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3'üncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir.

01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Karamamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik

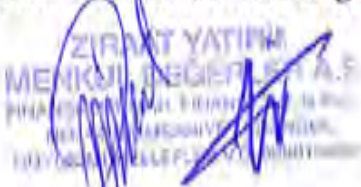
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.


Mersis No:0857157004400000

Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
PİYASALAR, MENKUL DEĞERLER VE
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ
BÖLÜMÜ

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İNTİGAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
PİYASALAR, MENKUL DEĞERLER VE
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ
BÖLÜMÜ

yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYO'lar tarafından vergi 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. 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 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 hesaplama 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Zeray GYO'nun tüm gayrimenkul portföyü 9 adet gayrimenkul projesi ve 6 arsadan 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 27.11.2024 tarihli ve REV2024-REV533, REV534, REV535, REV536, REV537, REV538, REV539, REV540, REV541, REV542, REV544, REV545 ve REV546 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları'nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

Proje Adı	Mevkii	Clası	Bağım. Bölüm (Toplam adet)	Arsanın Toplam Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Zeray'ın Hissesine Düşen m2	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	İnşaat Tamamlanma Oranı
Esil Kartepe	Kartepe/	Konut	501	37.056,49	99.483,30	75.560,20	75.560,20	1.823.417.560,68	99,95%
Mahal Kartepe	Kartepe/	Konut	309	29.223,57	68.075,82	47.657,30	39.550,37	1.461.813.352,06	99,95%
Dora Hill	İzmit/	Konut	450	30.366,63	92.406,00	64.697,60	45.302,65	1.635.041.590,92	70,00%
Dilasa Orman	Başıskele/	Konut	561	54.804,47	121.003,00	86.147,50	66.158,50	2.802.113.805,31	30,00%
Country Akmeşe	İzmit/	Konut	35	25.986,29	17.459,00	11.095,00	8.115,20	587.591.955,42	40,00%
Future Deluxe City	Etimesgut/	Konut + Ticari	338	20.001,00	105.687,50	83.950,51	46.577,72	1.284.826.712,70	30,00%
Next Capital	Etimesgut/	Konut + Ticari	574	34.769,00	184.518,36	144.618,98	82.432,81	1.201.834.051,82	1,00%
TOPLAM			2.768	232.207,45	688.632,98	513.727,09	363.697,45	10.796.639.028,91	

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

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



Konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. Bağımız bölümler; 1+1 toplam 98 adet, 2+1 toplam 84 adet, 3+1 toplam 291 adet, 4+1 toplam 28 adet olacak şekilde ayrılmıştır. 28 adet 4+1 bağımsız bölüm özel blok konseptindeki G ve H blokta yer almakta olup, bu bağımsız bölümlerde özel havuz ve katlarda doğal bahçe donatısı bulunmaktadır.

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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Gösterge Mersis No: 08020000000000000000
Mersis No: 08020000000000000000
Tic. Sic. No: 27200000000000000000
Tic. Sic. No: 27200000000000000000
Tic. Sic. No: 27200000000000000000

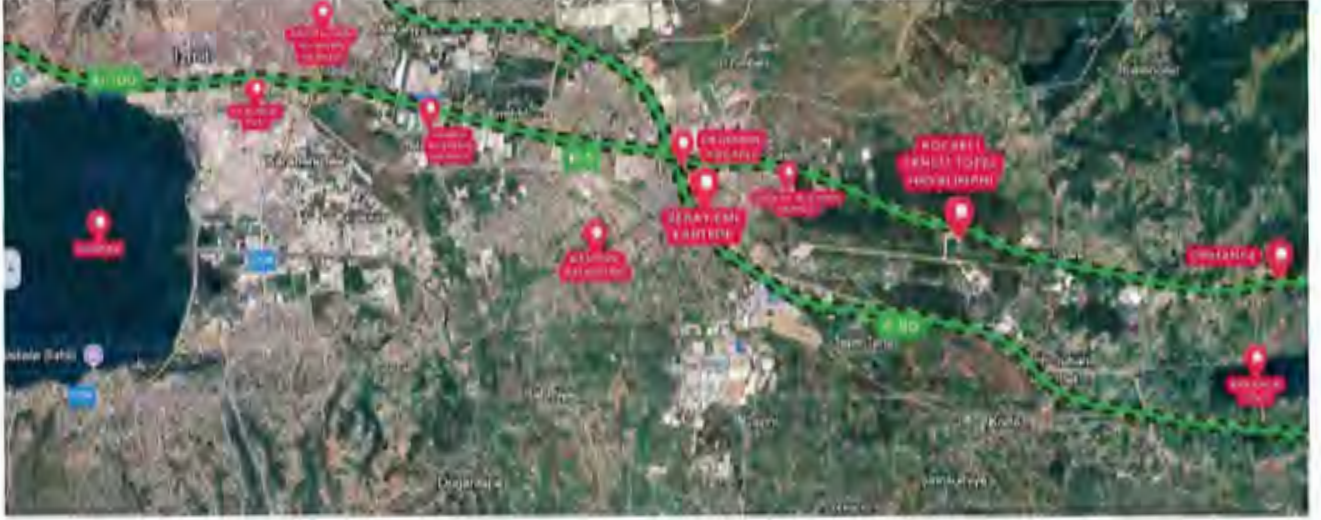
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.



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



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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gölcük Bulvarı No: 15 Kat: 5
Mahal Kocaeli T.C. Sicil No: 271004
Ticaret Sicil No: 271004
Ticaret Sicil No: 271004

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ticaret Sicil No: 271004
Ticaret Sicil No: 271004
Ticaret Sicil No: 271004

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ticaret Sicil No: 271004
Ticaret Sicil No: 271004
Ticaret Sicil No: 271004

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



oluşmaktadır.

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. 2025 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %67 seviyesindedir. Proje 6 blokta konut amacıyla kullanılan toplam 450 bağımsız bölümden

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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Görsel Menkul Değerler Yatırım
Ortaklığı KOCAYEĞİTİ SİCİSİ
Ticaret Sicil No: 27.107.0025
Mersis No: 099187004500011

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ B. BLOK
NO: 11/1 İMRAHİYE İSTANBUL
BÜYÜK KAVAKLILAR D. 9080104994

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Projedeki konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. Bağımız 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM DOKÜMANI
Gülsane Mh. Nispetiye Yarm. 2. B. 2. Kat
Nispetiye KÖYÜ KEM. T. S. S. No. 35
TEDEK V.D. 527 102 00-8
Mev. No. 999 157 045 000

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
FİNANSMAN MAH. FİNANSAKAD. B BLOK
NO:116 ÜMRANIYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Zekerliya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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. 2025 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %20 seviyesindedir. Proje 17 adet blok ve

tamamı konut olmak üzere toplamda 561 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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. Bağımsız 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gölcük Mah. Zeray Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli KOCASELİ, T.C. Sicil No: 3551
Ticaret Sicil No: 27.000.000
Mersis No: 0990 157 004500001

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL YATIRIM, FİNANS CAD. 8 BLOK
NO: 145 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER NO: 9980104594

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Proje deniz kenarına yakın mesafede konumlandırılmış olup çevresinde okul, üniversite, konaklama tesisleri ve tabiat alanları bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve 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. 2025 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.

Proje'nin yer aldığı 123 ada 145 nolu parsele ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM DAKTAKLIGI A.Ş.
Gültepe Mah. Karayolları Yolu No: 339
Atilim KÖYÜ Etilim İlçe, Yedigöller
Tepebaşı V.D. 527 767 0025
Mersis No: 099 157 00450000

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSEMENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 105 ÜMRANİE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

YATUNG
By 



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 mimari 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.



Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça kolay olup bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede yer alan yapılar genellikle 1-2 katlı müstakil konut yapıları ve villa projeleridir. Projenin yakınında Kurtdere Göleti bulunmakta olup taşınmazın Kuzey Marmara Otoyoluna mesafesi ~15 dakika, Cengiz Topel Havaalanına mesafesi ~15 dakikadır,

ZERAY GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklıklar, Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Yatırımlar, Menkul Değerler

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMENETİNAH, FİNANSA CAD. B BLOK
NO: 100 ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER T.C. 9960104894

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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. 2025 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülen projenin işbu izahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %40 seviyesindedir. Parsel üzerinde

24.03.2023 tarihi itibarı ile kat irtifakı tesis edilmiş olup, kat irtifakına göre projede 4 adet blok ve bu bloklarda 56 adet ofis, 282 adet konut olmak üzere toplamda 338 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje'nin yer aldığı 48342 ada 5 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Projenin toplam inşaat alanı 109.578,35 m²'dir. Konutlar 4+1 ve 5+1 olarak projelendirilmiştir. Bağımsız bölümler; 1+1 toplam 8 adet, 2+1 toplam 48 adet, 4+1 toplam 280 adet, 5+1 toplam 2 adet olacak şekilde ayrılmıştır. 4 adet 4+1 ve 2 adet 5+1 bağımsız bölüm, penthouse konseptinde tasarlanmış olup, blokların en üst katında yer almaktadır. Bu bağımsız bölümler, özel havuz ve bahçe donatılarına sahiptir.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sıhhiye Mahallesi, Fındıklı Caddesi, No: 10
Kat: 10, D: 10, 06100 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 299799, Mersis: 08030015000000000000000000

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. 8 BLOK
NO: 100, ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER D. 9980104894

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Dikey mimarı olarak tasarlanan projede A blok ve B Blok 2 bodrum, zemin, 21 normal kat olmak üzere 24 kattan, C Blok 2 bodrum, zemin, 16 normal kat olmak üzere 19 kattan, D Blok ise 2 bodrum, zemin, 15 normal kat olmak üzere 18 kattan oluşmaktadır.

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.



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.

Future Deluxe City, Ankara'da Bağlıca'nın batısında oluşacak 250.000 yeni nüfusun taşınacağı ön görülen merkezin 9 ada, 29 parselde oluşan 649.790 m²'lik toplam arsa büyüklüğü 8.399 adet 200 m²'lik konut ve toplamda 267.980 m²'lik ticari alanlarıyla 2.679.800 m²'lik satılabilir alan ve 3.577.000 m²'lik toplam inşaat alanına sahip başkentini yeni yaşam alanının ilk projesi vasfında olup şirketin 1.etap projesidir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sicil No: 274997
Tic. Sic. No: 274997
Mersis No: 080500171000400001

Zekeriyâ ZERAY

Ziraat Yatırım/Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO:166 ÜMRANİYE / İSTANBUL
T.C. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 9060104594

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

gral Yatırım Menkul Değerler

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. 2026 yılının son çeyreğinde tamamlanması öngörülmektedir. Projede 6 adet blok ve bu bloklarda 8 adet dükkan, 88 adet ofis, 489 adet konut olmak üzere toplamda

585 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje'nin yer aldığı 48341 ada 4 nolu parselde ait kuşbakışı görüntü aşağıda yer almaktadır.



Projede yer alan konutlar brüt 132.448,78m², ofisler 11.515,04m², dükkanlar 655,16 m² toplamalana sahiptir. Proje kapsamında, bağımsız bölümler; ofisler için 2+1 toplam 84 adet ve konutlar 4+1 toplam 490 adet olacak şekilde planlanmıştır. 10 adet 4+1 bağımsız bölüm penthouse konseptinde olup blokların en üst katında yer almakta, bu bağımsız bölümlerin özel havuz ve bahçe donatısı bulunmaktadır.

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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2024/004
TARİH: 15.05.2024
MÜHÜR NO: 991100450002

Zekeriya ZERAY

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
BOĞAZCI ÖMRAN KÜLTÜRİSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEPLER V.D. 0680104594

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

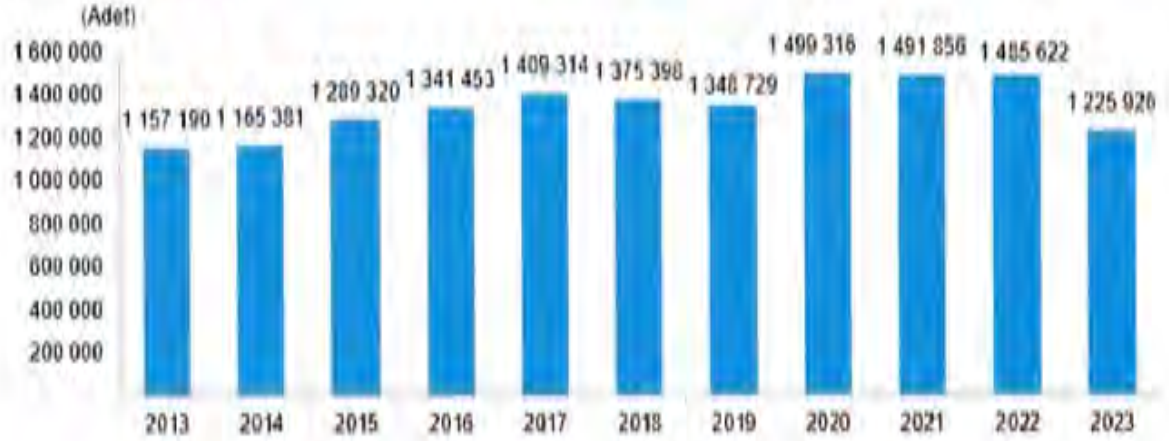
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

çeyrekteki payı ise %5,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. *Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-İç-Hasıla-II.-Çeyrek:-Nisan-Haziran,-2024-53754)*

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2021 yılında 1,492 bin adet, 2022 yılında 1,486 bin adet ve 2023 yılında 1,226 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir.; 2023 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalmıştır.

Konut satışı, 2013-2023



Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2023-49516)

2024 Ocak-Eylül aylarında ise Türkiye’de 947 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 Ocak-Eylül dönemi konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artmıştır.

Kaynak: TÜİK (https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762)

Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Eylül 2024 itibarıyla ise konut fiyat endeksi önceki yılın aynı ayına oranla %27,4 artmıştır.


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeynep ZERAY
Tepecik V.D. 987 137 0625
Mersis No:099718700410002

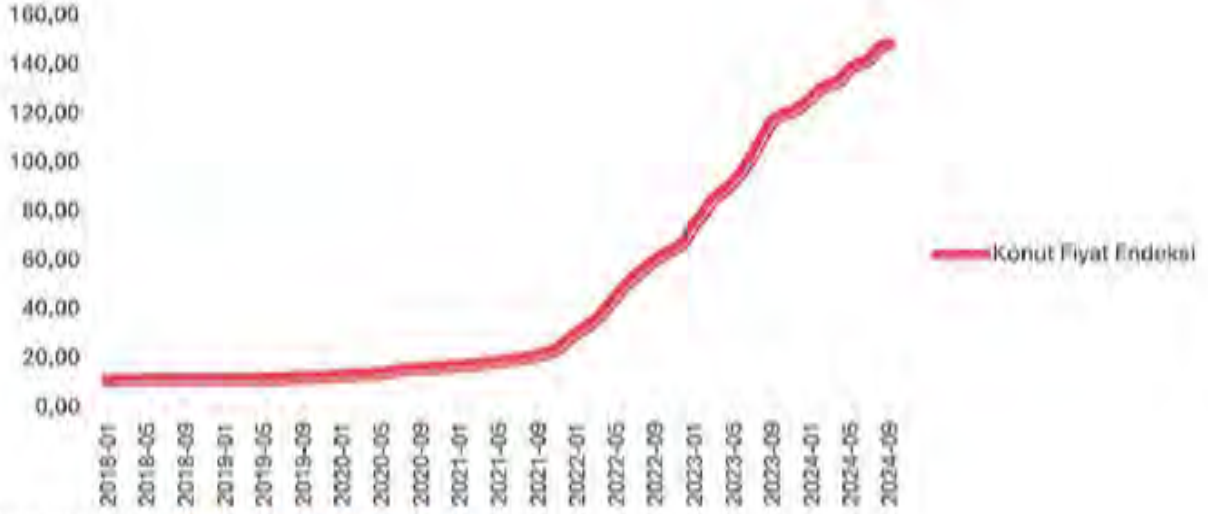
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMANT MAH. FİNANIS CAD. B BLOK
NOVA/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BOYUN MÜHÜRLEMECİ V.D. 0980104594


Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.





Kaynak: TCMB (<https://evls2.tcmb.gov.tr/>)

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2021 ve 2022 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 727 bin ve 699 bin’dir. 2023 yılında ise 857 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2022 yılına göre %22,6 yukarıdadır. 2024 yılı ilk yarısında ise 314 bin daire için yapı ruhsatı alınmış olup önceki yılın aynı dönemine göre %3,22 yukarıdadır.



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II,-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2024-53751>)


Zekeriya ZERAY
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tepecik V.D. 997 387 004
Mersis No:0997387004000000


Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

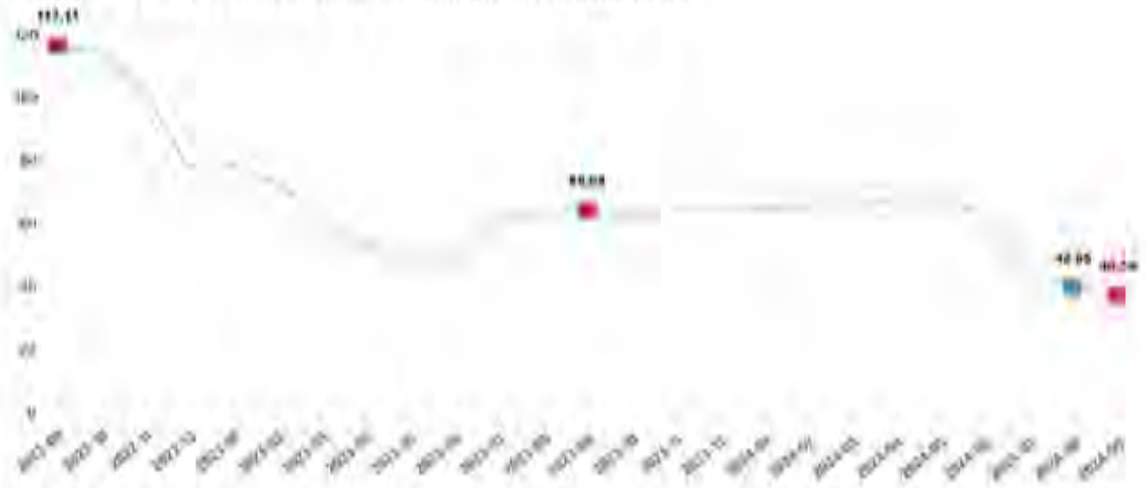

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANSLAR CAD. 6 BLOK
NİĞNİŞİ ÖMRANİYE - İSTANBUL
BÜYÜK ÇARŞI KİLEİTİ V.D. 9900104504

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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 yavaşlatılarak 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Eylül 2024 itibarıyla yıldan yıla artış %40,59 seviyesindedir.

Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Eylül 2024



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2024-53673>)

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 altyapı 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.

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.
FİNANSMAN MAH. FİNANIS CAD. 8 BLOK
NİĞNİ ANI ÜMRANİYE İSTANBUL
BİÇİM MÜKELLEFLERİ V.D. 0080104594

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 kâr 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 alınuncaya 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
EFTALAN KAT MAH. FİNANÇİAL BLOK
NİŞANLI ÇARŞI YANINDA
06100 ANKARA
Tic. Sic. No: 274942
MERSİ: 0810001274942000000

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2015 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 48'e yükselmiştir. 2024 ilk çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 398 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %31'dir.

	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2015	31	42	21.465
2016	32	39	25.447
2017	31	39	26.924
2018	33	38	18.384
2019	33	36	27.777
2020	33	32	54.163
2021	37	27	94.952
2022	39	33	245.217
2023	48	32	343.242
2024 1Ç	48	31	397.860

Kaynak: GYODER 2024 1.Çeyrek Raporu (<https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge/>)

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte yükselişine devam etmiş ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54'lük bir yükselişle 2.817 puana yükselmiştir. Aynı dönemde BİST 100 endeksi %45'lik artışla GYO endeksinin gerisinde kalmış ve 3. Çeyreği 8.335 puandan kapatmıştır. 2023 yılını ise GYO endeksi 2.449 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 7.470 puan olarak gerçekleşmiştir. 2024 ilk çeyrek sonu itibarıyla GYO endeksi 2.757 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 9.142 puan olarak gerçekleşmiştir.

BİST GYO Endeks Performansı (TL)


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ticaret Sicil No: 299907/0045
Mersis No: 09971267004530001


Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAHAL FİNANSE CAD. 8 BLOK
100 110 55 ÜMRANİYE / İSTANBUL
BOYUT KURULUŞ KODU: 8880104584

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




Kaynak: GYODER 2024 1. Çeyrek Raporu (<https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge>)

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2024 2. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

(Signature)
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mersis No:0897187001500001

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

(Signature)
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finanç. Menk. Mah. Finans. Cad. B Blok
Boğaziçi Umraniye - İstanbul
Büyükdere Mükellekleri V.İ. 9980104594

Zekeriya ZERAY

(Signature)

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

(Signature)

	Ortaklığın Unvanı	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	60,77	19,74	17,41	2,08	6.300.307.450	8.158.986.000
2	AKFEN GYO	3.900.000.000	63,56	24,38	10,65	1,41	18.791.599.023	9.048.000.000
3	AKİŞ GYO	805.000.000	94,96	0,33	2,48	2,23	29.347.305.629	15.053.500.000
4	AKMERKEZ GYO	37.264.000	95,28	0	4,22	0,5	7.035.194.954	9.660.692.000
5	ALARKO GYO	144.900.000	81,4	3,18	13,06	2,36	15.138.287.316	6.404.580.000
6	ASCE GYO	659.000.000	91,37	0	5,65	2,97	17.883.724.338	8.679.030.000
7	ATA GYO	47.500.000	90,63	0	8,5	0,87	533.084.052	631.750.000
8	ATAKULE GYO	263.340.000	96,9	0,01	1,07	2,02	4.549.419.139	2.075.119.200
9	AVRASYA GYO	111.600.000	75,41	0	7,24	17,35	1.338.690.321	839.232.000
10	AVRUPAKENT GYO	400.000.000	96,15	0	1,22	2,62	33.255.911.394	16.264.000.000
11	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	700.000.000	76,24	0	10,28	13,48	33.918.585.727	21.910.000.000
12	BATI EGE GYO	815.000.000	96,99	0	0	3,01	3.463.013.834	2.591.700.000
13	DENİZ GYO	400.000.000	88,18	0	10,92	0,9	3.263.966.962	1.884.000.000
14	DOĞUŞ GYO	332.007.786	98,3	0	0,28	1,42	12.545.089.396	10.597.688.529
15	EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	74,12	2,3	4,3	19,28	154.649.902.000	36.898.000.000
16	EYG GYO	200.000.000	86,14	5,59	0,17	8,1	2.197.851.950	2.174.000.000
17	FUZUL GYO	318.000.000	74,88	1,73	2,29	21,1	6.804.883.137	3.771.480.000
18	HALK GYO	3.145.000.000	97,55	0,8	0,03	1,62	35.376.253.021	9.435.000.000
19	İDEALİST GYO	150.000.000	74,97	0	0,02	25,01	347.569.697	910.500.000
20	İŞ GYO	958.750.000	97,46	0,06	1,13	1,35	42.207.342.476	16.154.937.500
21	KIZILBÜK GYO	300.000.000	90,64	1,78	0	7,58	21.406.808.189	7.452.000.000
22	KILER GYO	1.395.000.000	73,71	5,96	2,7	17,63	24.155.698.000	7.379.550.000
23	KORAY GYO	40.000.000	92,58	0,09	0,02	7,31	4.828.261.000	1.219.200.000
24	KÖRFEZ GYO	66.000.000	80,08	0	15,88	4,04	1.053.065.091	1.745.040.000
25	KUZU GYO	200.000.000	96,39	0	2,92	0,69	11.117.869.487	4.164.000.000
26	MARTI GYO	376.200.000	98,1	0	0	1,9	8.317.325.754	2.080.386.000

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNAN. CAD. 8 BLOK
KAT: 10 ÜMRANİYE - İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 0000104504

27	MHR GYO	827.000.000	73,65	0	24,17	2,18	5.745.696.963	4.192.890.000
28	MISTRAL GYO	134.219.462	91,64	0,67	6,93	0,76	4.092.788.751	1.873.703.690
29	NURÖL GYO	335.348.000	88,16	0	7,71	4,13	4.755.724.718	3.024.838.960
30	ÖZAK GYO	1.456.000.000	88,55	0,91	5,48	5,06	47.135.038.540	15.652.000.000
31	ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	89,52	9,36	0,25	0,87	4.632.241.754	1.375.000.000
32	PANORA GYO	87.000.000	96,76	0,02	2,3	0,92	10.031.072.526	4.358.700.000
33	PASİFİK GYO	4.800.000.000	61,91	0,01	0,17	37,91	40.861.020.841	25.920.000.000
34	PEKER GYO	669.833.747	58,26	5,42	0,11	36,21	6.383.630.701	5.224.703.227
35	REYSAŞ GYO	2.000.000.000	90,04	0,22	3,95	5,79	41.749.065.914	110.800.000.000
36	SERVET GYO	52.000.000	79,63	17,2	0,12	3,05	15.066.568.405	15.548.000.000
37	SİNPAŞ GYO	1.500.000.000	80,21	15,98	0,11	3,7	39.607.137.917	7.935.000.000
38	SUR TATİL EVLERİ GYO	167.500.000	74,48	0	4,5	21,02	7.526.021.721	8.103.650.000
39	ŞEKER GYO	813.555.283	90,72	1,73	7,17	0,38	6.535.444.707	3.514.558.823
40	TORUNLAR GYO	1.000.000.000	77,86	2,81	17,37	1,96	96.260.808.000	53.650.000.000
41	TREND GYO	69.000.000	81,67	0	13,2	5,13	257.712.983	758.310.000
42	TSKB GYO	650.000.000	93,93	0,6	1,6	3,87	4.511.697.538	7.618.000.000
43	VAKIF GYO	2.950.000.000	87,6	0	2,51	9,88	17.740.629.780	6.077.000.000
44	VERA KONSEPT GYO	820.000.000	74,14	0	4,83	21,03	4.613.134.390	17.580.800.000
45	YENİ GİMAT GYO	241.920.000	83,84	0,38	15,08	0,7	17.110.760.309	12.495.168.000
46	YEŞİL GYO	263.216.903	65,75	30,99	0	3,26	18.546.449.374	2.434.756.352
47	ZİRAAT GYO	4.693.620.000	96,95	1,43	0,87	0,75	49.781.764.114	36.563.299.800

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni (<https://www.spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri>)

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.

ZERAY GAYRİMENKUL
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANSA CAD. 8 BLOK
HOŞNİVİ ÖMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Zekeriya ZERAY
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 30.09.2024 itibarıyla tamamlanma oranı %99,95 olan 2 projesi, tamamlanma oranı %20-67 arasında olan 4 projesi, 2024 yılının son çeyreğinde yeni başlamış 6 projesi ve 1 arsası bulunmaktadır. Zeray GYO yalnızca söz konusu projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satışını gerçekleştirmekte olup, söz konusu satışlardan 30.09.2024 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.162.649.978 TL satış geliri elde edilmiştir.

Şirket'in 1 Ocak 2024-30 Eylül 2024 tarihleri arasındaki 9 aylık dönem içerisinde net satışları inşaatı tamamlanan Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden satılan konutların devir teslimleri gerçekleştirenlerine ait satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu dönemde net satışlar 1.162.649.978 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 767.006.182 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 395.643.796 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir.

Şirket devam eden projelerden sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşaatı devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Zeray GYO finansal tablolarında, proje teslimleri 2025 yılı içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler, 2026 yılı ve sonrasında proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Bu kapsamda 30 Eylül 2024 itibarıyla Zeray GYO'nun 2.196.689.989 TL'si kısa vadeli, 1.394.491.689 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 3.576.657.691 TL ertelenen geliri bulunmaktadır. (31.12.2023: 1.652.972.339 TL'si kısa vadeli, 1.090.802.741 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 2.743.775.080 TL)

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile 295.000.000 TL tutarında tahsildeki senetler de yer almaktadır.

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.
FİNANSMAN MAH. FİNANSMAN CAD. 8 BLOK
KAT: 8 ÖMERANİYE - İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 000104504

TL	31.12.2023	30.09.2024
Kısa vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlölükler		
Esil Kartepe Projesi	1.164.380.935	445.451.650
Future Deluxe Projesi	0	331.872.732
Dilasa Orman Projesi	0	537.546.720
Mahal Kartepe Projesi	488.591.404	202.729.401
Dora Hill Projesi	0	679.089.486
	1.652.972.339	2.196.689.989
Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlölükler		
Harmony City Projesi	782.654.621	1.316.577.722
Next Capital Projesi	0	36.565.837
Country Akmeşe Projesi	33.614.510	26.824.142
Dilasa Orman Projesi	180.834.941	0
Dora Hill Projesi	93.698.669	0
	1.090.802.741	1.379.967.702
TOPLAM	2.743.775.080	3.576.657.691

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 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.

ZERAY GAYRİMENKUL Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKENT CAD. B BLOK
NEŞRİYE ÜMRANİYE / İTANBUL
SÖYÜK MÖKELLEFLER V.D. 9980104504

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu, (<https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge>)

- 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-2023-49516>
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762>
- Yapı ruhsatı adetleri:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-II.-Ceyrek:-Nisan-Haziran,-2024-53751>
- İnşaat maliyet endeksi:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2024-53673>
- 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,-2024-53754>

- 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/2024-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:

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Finans Cad. B Blok
Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 299715 / Mersis No: 33070100000000000000

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansiyal Mah. Finans Cad. B Blok
Kat: 5
Nispetiye Mah. Beşiktaş / İstanbul
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 299715 / Mersis No: 33070100000000000000

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

Şirketin tek ortağı olan Zekeriya Zeray'ın sahip olduğu diğer şirketler nedeniyle ilişkili tarafı olan iki şirket bulunmaktadır. İlgili şirketlere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Unvan	Faaliyet Konusu
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
Yıldızlı Mak. Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş.	Site yönetim hizmetleri işleri veya kısmi inşaat işleri

Zeray GYO, Zeray İnşaat'ın kısmi bölünmesi suretiyle Zeray Gayrimenkul A.Ş. unvanıyla kurulmuştur. Zekeriya 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. unvanıyla 12.11.2012 tarihinde Kocaeli'nde kurulmuş olup, 22.11.2012 tarihinde Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak bugünkü unvanını 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 üretmek 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ultra lüks villa üretiminde uyguladığı yapım stratejileri ve hızlı üretim kabiliyeti ile bölgeye halen en gözde villa projesi niteliği koruyan İnza 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 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 bağı ortaklıklarının dökümü:

İhraççının doğrudan veya dolaylı herhangi bir bağı 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 30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarında yer alan projelerden ve arsadan oluşan gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır. Portföy değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun 27.11.2024

ZERAY GAYRİMENKUL
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANSS CAD. 8 BLOK
NİĞNİS ÖZKURBAN
İSTANBUL
BÜYÜK ÇARŞI SOK. NO: 10001040000

tarifli ve REV2024-REV533, REV534, REV535, REV536, REV537, REV538, REV539, REV540, REV541, REV542, REV544, REV545 ve REV546 Sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları'nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

Proje Adı	Mevkii	Toplam Bağımsız Bölüm	Sahiplik Durumu/	Arsanın Toplam m ² 'si	Toplam İnşaat Alanı m ²	Toplam Satılabilir Alan m ²	Zeray GYO Pay Oranı (%)	İnşaat Tamamlanma	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Esil Kartepe	Kocaeli III, Kartepe İlçesi, iftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	501	Arsa Sahibi	37.056,49	1,00	75.560,20	100%	99,95%	1.823.417.361
Mahal Kartepe	Kocaeli III, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	309	Kısmi Arsa Sahibi + Kalan Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	29.223,57	68.075,82	47.657,30	83%	99,95%	1.461.813.352
Dora Hill	Kocaeli III, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel	450	Kısmi Arsa Sahibi + Kalan Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	30.366,63	92.406,00	64.697,60	70%	70,00%	1.635.041.591
Dilasa Orman	Kocaeli III, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	561	Kısmi Arsa Sahibi + Kalan Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	54.804,47	121.003,00	86.147,50	77%	30,00%	2.802.113.805
Country Akmeşe	Kocaeli III, İzmit İlçesi, Karsabıdullahi Mahallesi, 123 ada 145 parsel	35	Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	25.986,29	17.459,00	11.095,00	73%	40,00%	587.591.955
Future Deluxe City (FDC)	Ankara III, Etimesgut İlçesi, Yapracık Mahallesi, 48342 ada 5 parsel	338	Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	20.001,00	105.687,50	83.950,51	55%	50,00%	1.284.826.713
Next Capital	Ankara III, Etimesgut İlçesi, Yapracık Mahallesi, 48341 ada 4 parsel	574	Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	34.769,00	184.518,36	144.618,98	57%	1,00%	1.201.834.052
TOPLAM		2.768,00	-	232.207,45	589.150,68	513.727,09			10.796.639.028,91

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAHİ MAH. FİNANSAHİ CAD. B BLOK
MAYAN ÖMRANCI / İSTANBUL
BÜYÜK KULELER C.D. 0940104894

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Proje Adı	Mevkii	Arsanın İmar Tipi	Arsanın Toplam Alanı (m ²)	Arsanın Yatırım Şekli	Zeray GYO Hisse/ Arsa Payı Karşılığı Anlaşma Oranı (%)	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Harmony City	Kartepe/	Konut + Ticari	62.783,85	Kendi Arsası	100%	1.130.110.000,00
Miracle Garden	Bağiskele/	Konut	17.510,48	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	162.190.000,00
Gazania Life - 1	İzmit/	Konut	10.552,62	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	104.228.000,00
Gazania Life - 2	İzmit/	Konut	30.819,92	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	304.408.000,00
Residence	İzmit/	Residence	4.903,20	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	67%	78.889.000,00
Zeray Ankara Legend	Etimesgut/	Konut + Ticari	34.768,00	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	43%	336.901.000,00
TOPLAM			161.338,07			2.116.726.000,00

* Şirket Proje geliştirdiği arsalarda 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 olunduğu 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 ipoteki 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.

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.
FİNANSKİT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
KAT: 8/8 ORHANFİYE İSTANBUL
BOYUN MÜKELLEFLERİ V.D. 9980104694

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

- Dora Hill, Esil Kartepe, Mahal Kartepe, Dilasa Omran, Harmony Ciy, Country Akmeşe, Gazania Life-1, Gazania Life-2, Zeray Residence projelerimiz ÇED yönetmeliği yükümlülüklerine tabi değildir. PProje aşamalarında değişen mevzuat hükümleri değişikliği olması veya ilgili resmi kurum taleplerinin bildirilmesi halinde ek rapor/lar alınabilecektir.
- Future Deluxe City, Next Capital projelerimiz için; Ankara Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından ÇED yönetmeliğinin 17. maddesine istinaden "Çevre Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararları alınmıştır. Proje aşamalarında değişen mevzuat hükümleri değişikliği olması veya ilgili resmi kurum taleplerinin bildirilmesi halinde ek rapor/lar alınabilecektir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu projelere dair ipoteklerinin toplam değeri 2.376.000.000 TL'dir. (31.12.2023: 1.018.857.286) Söz konusu ipotekler projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden verilmiş olan ipoteklerdir.

Proje Adı	Mevkii	Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehiine Verildiği	Veriliş Nedeni	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	Konut	İpotek	İş Bankası	Proje finansmanı garantörlük	90.000.000,0	1. Derece
						200.000.000,0	2. Derece
Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	Konut	İpotek	Emlak Katılım	Proje finansman	200.000.000,00	1. Derece

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.
FİNANSMAN MAH. YILGIR CAD. B BLOK
İDO 100/3 OMRAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İSTANBUL
BOYUN MÜKELLEFLER V.D. 9980104894

Proje Adı	Mevkii	Cinsi	Kısıtlamaları/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Veriliş Nedeni	Tutarı (TL)	İpotek Derecesi
Dora Hill	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parşel	Konut	İpotek	İş Bankası	Proje finansmanı Garantörlük	500.000.000,00	1. Derece
Harmony City	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi, 677 ada 3 parşel	Konut + Ticari	İpotek	Vakıf Bank	Proje finansmanı	800.000.000,00	1. Derece
Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvaçık Mahallesi, 1080 ada 15 parşel	Konut	İpotek	Ziraat Bankası	Proje finansmanı	330.000.000,00	1. Derece
						250.000.000,00	2. Derece
TOPLAM						2.080.000,00	

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Zeray GYO'nun genel kredi sözleşmeleri (GKS) kapsamında; Şirket ortağı Zekeriya Zeray'ın şahsi ve Zeray İnşaat'ın kefaletlerine istinaden 1.000.000.000TL limiti bulunmaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ve Şirket'in 30.09.2024 tarihli finansal tablolarında kullanılan değerleme raporları 27.11.2024 tarihli olup, stoklar kaleminde izlenen projelere rayiç değerleri aşağıda yer almaktadır.

Proje Adı	Mevkii	Bağım. Bölüm (adet)	Cinsi	Edinme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandı- rılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Mevcut Durum
Esil Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parşel	501	Konut	2023	1.823.417.561	30.09.2024- 533/REV 27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Teslime Hazır

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
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.
FİNANSMAN MAH. DİĞİTİS CAD. 8 BLOK
NİĞNİŞİ ÜNİVERSİTESİ / İSTANBUL
00YUNİKÖKLEFİLER V.D: 0080104894

Proje Adı	Mevkii	Bağm. Bölüm (adet)	Cinsi	Edinme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Mevcut Durum
Mahal Kartepe	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	309	Konut	2023	1.461.813.352	30.09.2024-534/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Teslime Hazır
Dora Hill	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel	450	Konut	2023	1.635.041.591	30.09.2024-535/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Yapım Aşamasında
Dilasa Orman	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Yuvaçık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	561	Konut	2023	2.802.113.805	30.09.2024-537/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Yapım Aşamasında
Country Akmeşe	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karababulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel	35	Konut	2023	587.591.955	30.09.2024-538/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Yapım Aşamasında
Future Deluxe City	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi, 48342 ada 5 parsel	338	Konut + Ticari	2023	1.284.826.713	30.09.2024-544/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Yapım Aşamasında
Next Capital	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi, 48341 ada 4 parsel	574	Konut + Ticari	2023	1.201.834.052	30.09.2024-545/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Yapım Aşamasında
Harmony City	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Ş.Uzunbey Mahallesi, 677 ada 3 parsel	-	Konut + Ticari	2023	1.130.110.000	30.09.2024-536/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Proje Geliştirme Aşamasında
Miracle Garden	Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi, 794 ada 6 parsel	-	Konut	2023	162.190.000	30.09.2024-539/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Proje Geliştirme Aşamasında
Gazania Life - 1	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 146 ada 11 parsel	-	Konut	2024	104.228.000	30.09.2024-540/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Proje Geliştirme Aşamasında
Gazania Life - 2	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 151 ada 12 parsel	-	Konut	2024	304.408.000	30.09.2024-541/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Proje Geliştirme Aşamasında

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.
FİNANSMAN MAH. FİNAN. CAD. 8 BLOK
NÖVAĞ ÖMRANISI - İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER NO: 9980104594

Proje Adı	Mevkili	Bağımlı Bölüm (adet)	Clasi	Edinme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Mevcut Durum
Residence	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 204 ada 3 parsel	-	Residence	2024	78.889.000	30.09.2024-542/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Proje Geliştirme Aşamasında
Zeray Ankara Legend	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi, 48345 ada 1 parsel	-	Arsa	2024	336.901.000	30.09.2024-546/REV_27.11.2024	Yatırım Amaçlı Değil	Proje Geliştirme Aşamasında
TOPLAM		2.768			12.913.165.029			

30.09.2024 itibarıyla maddi duran varlık olarak sınıflandırılan gayrimenkul 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANS CAD. 8 BLOK
NİĞNİS ÖMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104394

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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:

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 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	09.2024/2023 (%) Değ.)
	Konsolide olmayan	Konsolide olmayan	
	31.12.2023	30.09.2024	
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	61.033.872	1.277.290	-97,9%
Finansal Yatırımlar	23.878	10.815	-54,7%
Ticari alacaklar			
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	331.629.912	a.d.
Diğer alacaklar			
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	71.218.587	a.d.
Stoklar	2.580.918.726	2.476.808.448	-4,0%
Peşin ödenmiş giderler			
• İlişkili olan taraflara peşin ödenmiş giderler	28.996.115	1.303.848.267	4396,6%
• İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	214.988.419	67.016.081	-68,8%
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	74.704	49.666	-33,5%

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Finans Cad. 8 Blok
No: 115 ÜMRANİYE / İSTANBUL
Sicil No: 349175 / Tic. Sicil No: 349175

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Finans Cad. 8 Blok
No: 115 ÜMRANİYE / İSTANBUL
Sicil No: 349175 / Tic. Sicil No: 349175

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	09.2024/2023 (%) Değ.)
	Konsolide olmayan	Konsolide olmayan	
	31.12.2023	30.09.2024	
Diğer dönen varlıklar	452.423.508	356.878.086	-21,1%
Toplam Dönen Varlıklar	3.338.459.222	4.608.737.152	38,0%
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar			
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	680.866	a.d.
Peşin ödenmiş giderler			
• İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	-	271.810	a.d.
Toplam Duran Varlıklar	-	952.676	a.d.
TOPLAM VARLIKLAR	3.338.459.222	4.609.689.828	38,1%
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	136.342.125	a.d.
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	74.307.110	a.d.
Ticari borçlar			
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	477.220	747.043	56,5%
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	497.109	667.979	34,4%
Diğer borçlar			
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	318.463	-	a.d.
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler			
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.652.972.339	2.196.689.989	32,89%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	57.160.501	a.d.
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.654.265.131	2.465.914.747	49,06%
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	-	51.548.240	a.d.
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler			
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.090.802.741	1.379.967.702	26,51%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	61.053.883	20.108.750	-67,1%

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	09.2024/2023 (%) Değ.)
	Konsolide olmayan	Konsolide olmayan	
	31.12.2023	30.09.2024	
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.151.856.624	1.451.624.692	26,02%
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.806.121.755	3.917.539.439	39,6%
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	250.000.000	510.000.000	104,0%
Sermaye Düzeltmesi Farkları	107.065.141	178.110.998	66,4%
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	74.482.739	175.272.326	135,3%
Net dönem karı / (zararı)	100.789.587	(171.232.935)	-269,9%
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	532.337.467	692.150.389	30,0%
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	3.338.459.222	4.609.689.828	38,1%

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Vadesiz mevduat	12.366.500	1.206.085	-90,25
Vadeli mevduat	48.557.868	11.892	-99,98
Diğer hazır değerler	109.504	59.313	-45,83
Toplam Nakit ve Nakit Benzerleri	61.033.872	1.277.290	-97,91

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak vadeli ve vadei mevduatlardan oluşmaktadır. 2023 yılı sonunda 61.033.872 TL olan nakit ve nakit benzerleri 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 1.277.290 TL'ye gerilemiştir. Bu gerilemede söz konusu kalemtaki tutarların, projelerin finansmanında kullanılmak üzere Zeraf İnşaat'a verilen sipariş avansı olarak aktarılması etkili olmuştur.

Finansal Yatırımlar

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
----	------------	------------	-------------

Zeraf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ A.Ş. BLOK
KURUMSAL İRANDEKİ STANBUL
RDYUR MÜKELLEPİN V.İ. 9000104594

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Para piyasası fonu	23.878	10.815	-90,25
Toplam finansal yatırımlar	23.878	10.815	-97,91

2023 yılı sonunda 23.878 TL olarak gerçekleşen ve para piyasası fonlarında değerlendirilen finansal yatırımlar 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 10.815 TL olarak gerçekleşmiştir.

Ticari Alacaklar

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
İlişkili olmayan taraflardan cari alacaklar	-	36.629.712	-
İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri	-	295.000.200	-
Toplam ticari alacaklar	-	331.629.912	-

Şirket'in ticari alacakları 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 331.629.912 TL 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 ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakları oluşturmuştur. İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri ise 2024 yılı içerisinde üretimi devam eden projelerin sözleşmeye bağlanan vadeli satışlarına istinaden alınan senetlerden oluşmaktadır. Bu kapsamda müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile 295.000.000 TL/000TL tutarında tahsildeki senetler yer almaktadır.

Diğer Alacaklar

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Vergi dairesinden alacaklar – KDV alacakları	-	71.218.587	-
Toplam diğer alacaklar	-	71.218.587	-

Şirket'in diğer alacakları 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 71.218.587 TL 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.

Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalarından veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır. Şirket'in işbu izahname'de yer alan mali tablo dönemleri itibarıyla stokların detayları aşağıdaki gibidir:


Zeynep ZERAY
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
34398 BEKİRİYE/İSTANBUL
BULUNUR. TİC. SİC. NO: 270811/00000


Zekeriya ZERAY
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme firması olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Net Değerleme") tarafından hazırlanan 27 Kasım 2024 tarihli değerleme raporlarında proje halindeki stoklar için 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerler aşağıdaki tabloda yer almaktadır

Proje Adı	Mevkii	Toplam Bağımsız Bölüm	Sahiplik Durumu/	Arsanın Toplam m ² 'si	Toplam İnşaat Alanı m ²	Toplam Satılabilir Alan m ²	Zeray GYO Pay Oranı	İnşaat Tamam- lauma	Gerçeğe Uygun Değeri (TL.)
Esil Kartepe	Kocaeli III, Kartepe İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	301	Arsa Sahibi	37.056,49	1,00	75.560,20	100%	99,95%	1.823.417,561
Mahal Kartepe	Kocaeli III, Kartepe İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	309	Kısmi Arsa Sahibi + Kalanı Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	29.223,57	68.075,82	47.657,30	83%	99,95%	1.461.813,352
Dora Hill	Kocaeli III, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel	450	Kısmi Arsa Sahibi + Kalanı Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	30.366,63	92.406,00	64.697,60	70%	70,00%	1.635.041,591
Dilasa Orman	Kocaeli III, Başiskele İlçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	561	Kısmi Arsa Sahibi + Kalanı Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	54.804,47	121.003,00	86.147,50	77%	30,00%	2.802.113,805
Country Akmeşe	Kocaeli III, İzmit İlçesi, Kanaabduhaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel	35	Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	25.986,29	17.459,00	11.095,00	73%	40,00%	587.591,955
Future Deluxe City (FDC)	Ankara III, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi, 48342 ada 5 parsel	338	Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	20.001,00	105.687,50	83.950,51	55%	50,00%	1.284.826,713

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.
FİNANSMAN MAH. FİNANÇ CAD. 6 BLOK
SİĞİRCİLER KÜLTÜRİNE İSTANBUL
BÜYÜK MİKELLİLER Vİ. 9980104594

Proje Adı	Mevkii	Toplam Bağimsız Bölüm	Sahiplik Durumu/	Arsanın Toplam m ² 'si	Toplam İnşaat Alanı m ²	Toplam Satılabilir Alan m ²	Zeray GYO Pay Oranı	İnşaat Tamamlanma	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Next Capital	Ankara İl, Etimesgut İlçesi, Yaprıcak Mahallesi, 48341 ada 4 parsel	574	Arsa Payı Karşılığı Anlaşma	34.769,00	184.518,36	144.618,98	57%	1,00%	1.201.834,052
TOPLAM		2.768,00	-	232.207,45	589.150,68	513.727,09			10.796.639.028,91

Proje Adı	Mevkii	Arsanın İmar Tipi	Arsanın Toplam Alanı (m ²)	Arsanın Yatırım Şekli	Zeray GYO Hisse/ Arsa Payı Karşılığı Anlaşma Oranı	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Harmony City	Kartepe/	Konut + Ticari	62.783,85	Kendi Arsası	100%	1.130.110.000,00
Miracle Garden	Başıskele/	Konut	17.516,48	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	162.190.000,00
Gazania Life - 1	İzmit/	Konut	10.552,62	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	104.228.000,00
Gazania Life - 2	İzmit/	Konut	30.819,92	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	68%	304.408.000,00
Residence	İzmit/	Residence	4.903,20	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	67%	78.889.000,00
Zeray Ankara Legend	Etimesgut/	Konut + Ticari	34.768,00	Arsa payı karşılığı sözleşme ile anlaşma	43%	336.901.000,00
TOPLAM			161.338,07			2.116.726.000,00

Peşin Ödenmiş Giderler

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	28.996.115	1.303.848.267	4.396,63
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler – kısa vadeli	214.988.419	67.016.081	-68,83
Toplam peşin ödenmiş giderler	243.984.534	1.370.864.348	461,87

2023 yılı sonunda 243.984.534 TL olan peşin ödenmiş giderler 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde 1.370.864.348 TL'ye gerilemiştir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NİĞNİS MAH. EĞİTİS CAD. 8 BLOK
KAT: 8/8 ÖMERLİYE / İSTANBUL
KURUM MÜKELLEPLER V.D. 9080104894

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Duran Varlıklar

30.09.2024 tarihi ile sona eren dönemde Şirket'in duran varlıkları 952.676 TL olarak gerçekleşmiştir. Duran varlıklar içinde ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar ve ilişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler yer almaktadır.

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Diğer alacaklar	-	680.866	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	-	680.866	-
Peşin ödenmiş giderler	-	271.810	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler</i>	-	271.810	-
Toplam diğer duran varlıklar	-	952.676	-

İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler, devir alınan projelerin all risk sigortaları poliçeleri için peşin ödenen sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

KAYNAKLAR

Finansal Borçlar

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler		210.649.235	
<i>Kısa vadeli banka kredileri</i>	-	134.342.125	-
<i>Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları</i>	-	74.307.110	-
<i>Kredi kartı borçları</i>		1.384.946	-
Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler		51.548.240	
<i>Uzun vadeli banka kredileri</i>	-	51.548.240	-
Toplam Finansal Borçlar	-	262.197.475	-

Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde toplam finansal borçları 262.197.475 TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, bunun 210.649.235 TL'si kısa vadeli, 51.548.240 TL'si de uzun vadeli. Şirket 12 Eylül 2023'teki kuruluş ve sonrasındaki nakit sermaye kaynaklarının kullanılmasına ilave olarak üretimi devam eden projelerin maliyetlerinin karşılanmasında ortaya çıkan finansman ihtiyacı için kredi kullanmaktadır.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN BAH. FİNAN. CAD. B BLOK
NO: 111 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK KURULUŞ LER NO 9960104504

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ticari ve Diğer Borçlar

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Ticari borçlar	747.043	477.220	-36,12
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>747.043</i>	<i>477.220</i>	<i>-36,12</i>
Diğer borçlar	318.463	-	-
<i>Ortaklara borçlar</i>	<i>318.463</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Toplam ticari ve diğer borçlar	1.065.506	477.220	-55,21

Şirket'in ticari borçları, ilişkili olmayan taraflara ticari borçlardan kaynaklanmakta olup, bu kalem de gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm ve halka arz sürecinde almış olduğu danışmanlık hizmetlerinden oluşmaktadır.

Diğer borçlar içinde ortaklara borçlar yer almakta olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla şirket ortağı Zekeriya ZERAY'a olan diğer borçlar 2024 yılı içerisinde ödenerek şirket ortağı ile olan cari hesap kapatılmıştır.

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 2025 yılı içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler, 2026 yılı ve sonrasında proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Bu kapsamda 30 Eylül 2024 itibarıyla Zeray GYO'nun 2.182.166.002 TL'si kısa vadeli, 1.394.491.689 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 3.576.657.691 TL ertelenen geliri bulunmaktadır. (31.12.2023: 1.652.972.339 TL'si kısa vadeli, 1.090.802.741 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 2.743.775.080 TL)

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 birlikte ertelenmiş gelirler olan müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler artmıştır.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile 295.000.000 TL tutarında tahsildeki senetler de yer almaktadır.

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.
FİNANS KURUMU
KARADÖĞRÜKÜ YOLU NO: 104504
BÜYÜK MÜHÜRLEMEK İÇİN

	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.652.972.339	2.196.689.989	32,89
Uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.090.802.741	1.379.967.702	26,51
Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.743.775.080	3.576.657.691	30,36

TL	31.12.2023	30.09.2024
Kısa vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlülükler		
Esil Kartepe Projesi	1.164.380.935	445.451.650
Future Deluxe Projesi	0	331.872.732
Dilasa Orman Projesi	0	537.546.720
Mahal Kartepe Projesi	488.591.404	202.729.401
Dora Hill Projesi	0	679.089.486
	1.652.972.339	2.196.689.989
Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlülükler		
Harmony City Projesi	782.654.621	1.316.577.722
Next Capital Projesi	0	36.565.838
Country Akmeşe Projesi	33.614.510	26.824.142
Dilasa Orman Projesi	180.834.941	0
Dora Hill Projesi	93.698.669	0
	1.090.802.741	1.379.967.702
TOPLAM	2.743.775.080	3.576.657.691

Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Borçlar

Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar 31.12.2023'de 497.109 TL, 30.09.2024 tarihinde de 667.979 TL olarak gerçekleşmiştir.

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Personele ödenecek ücret vb. borçlar	287.478	360.440	25,38
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	131.965	307.539	133,05
Ödenecek personel ücretlerine ilişkin vergi ve fonlar	77.666	-	-
Toplam çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	497.109	667.979	34,37

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zirafat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAFAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER BİREK
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER BİREK
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER BİREK

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Ödenecek vergi ve fonlar	-	57.160.501	-
Toplam diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	57.160.501	-

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri, Zeray GYO'ya 2024 yılı içerisinde tamamlanan projelere istinaden kesilen tevkifatlı hakediş faturalarından kaynaklı ödenecek katma değer vergilerinden oluşmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri

TL	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Ertelenen vergi yükümlülükleri	61.053.883	20.108.750	-67,06
Toplam ertelenen vergi yükümlülükleri	61.053.883	20.108.750	-67,06

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü kazanmamış olduğundan, Türkiye'de ticari faaliyette bulunan kurumlara uygulanan 25% oranındaki kurumlar vergisi oranı kullanılarak, TFRS ve VUK arasındaki geçici farklardan ertelenen vergi hesaplanmıştır. Şirket, 29 Ağustos 2024 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü kazanmıştır ve ilgili tarih itibarıyla GYO'ların sahip oldukları gayrimenkullerden elde ettikleri kurum kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli yasal düzenleme ile GYO'ların 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 ve GYO'ların istisna tutulmadığı %10 oranında yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiştir. İlgili mevzuat değişikliğine uygun olarak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in TFRS ve VUK arasındaki geçici farklarından Şirket'in 50% oranında kar payı dağıtmayı hedeflemesine istinaden 10% oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

ÖZKAYNAKLAR

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Ödenmiş sermaye	250.000.000	510.000.000	104,0%
Sermaye Düzeltmesi Farkları	107.065.141	178.110.998	66,4%
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	74.482.739	175.272.326	135,3%
Net dönem karı / (zararı)	100.789.587	(171.232.935)	-269,9%
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	532.337.467	692.150.389	30,0%

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in özkaynakları ödenmiş sermaye ve dağıtılmamış birikmiş karlar ile dönem kar zararından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 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 510.000.000 TL 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 30 Eylül 2024 itibarıyla 178.110.998 TL (31 Aralık 2023: 107.065.141 TL) tutarında enflasyon düzeltmesi olumlu farkı oluşmuştur.

Şirket'in dağıtılmamış birikmiş karlarını, ertelenen vergi etkisinden net olarak hesaplanan kısmi bölünmede devir alınan gayrimenkullerin enflasyon düzeltmesi etkisi oluşturmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 12 Eylül- 30 Eylül 2023 ile 1 Ocak-30 Eylül 2024 tarihleri arasındaki 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 – 30 Eylül 2024 tarihinin karşılaştırmalı dönemi olan 1 Ocak -30 Eylül 2023 döneminde 18 günlük bir faaliyet süresi bulunmaktadır.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Değişim (%)
	Konsolide olmayan	Konsolide olmayan	
	12.09.2023-31.12.2023	01.01.20024-30.09.2024	
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	-	1.162.649.978	a.d.
Satışların maliyeti	-	(1.132.986.844)	a.d.
Brüt Kar/Zarar	-	29.663.134	a.d.
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(29.519)	a.d.
Genel Yönetim Giderleri (-)	(992)	(9.011.048)	a.d.
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	153.233	a.d.
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(103.895)	(1.700.311)	a.d.
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(104.887)	19.075.489	a.d.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ
İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI T.C. MÜHÜRÜ
İSTANBUL
BÜYÜKSAĞIRCIYI
BÜYÜKSAĞIRCIYI

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	(104.887)	19.075.489	a.d.
Finansman gelirleri	304.784	1.312.743	330,7%
Finansman giderleri	-	(456.920)	a.d.
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	199.897	(212.178.068)	a.d.
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri			
• Dönem vergi gideri/geliri	-	-	-
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-	40.945.133	a.d.
DÖNEM KÂRI/ZARARI	199.897	(171.232.935)	a.d.

Net Satışlar ve Satışların Maliyeti

TL	12.09.2023- 30.09.2023	01.01.2024- 30.09.2024	Değişim (%)
Yurtiçi – gayrimenkul satış gelirleri	-	1.162.649.978	-
Satılan gayrimenkullerin maliyeti (-)	-	(1.132.986.844)	-
BRÜT KAR	-	29.663.134	-

Şirket'in 1 Ocak 2024-30 Eylül 2024 tarihleri arasındaki 9 aylık dönem içerisinde net satışları inşası tamamlanan Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerine ait satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu dönemde net satışlar 1.162.649.978 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 767.006.182 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 395.643.796 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir.

30 Eylül 2024 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Mahal 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.

İlgili projelerinin toplam maliyetlerinin devir teslimi gerçekleşen konutlara ilişkin olan kısmı da satılan gayrimenkullerin maliyeti olarak dönem kar zararına yansıtılmıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla inşası tamamlanan ve devir teslim edilen konut, dolayısıyla satış geliri ve maliyetleri bulunmamaktadır.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 8 D: 8
No: 34398/10000000000
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Niteliklerine Göre Faaliyet Giderleri

	12.09.2023- 30.09.2023	01.01.2024- 30.09.2024	2024 yılı toplam içindeki oranı (%)	Değişim (%)
TL				
Personel ücret giderleri	-	5.438.597	60,16	-
Danışmanlık giderleri	-	1.245.505	13,78	-
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	-	1.060.742	11,73	-
Vergi, resim ve harçlar	-	926.612	10,25	-
Noter giderleri	992	276.714	3,06	-
Diğer giderler	-	92.397	1,02	-
Toplam faaliyet giderleri	992	9.040.567	100,00	-

Şirket'in faaliyet giderlerinin büyük bir kısmını personel ücret giderleri ve danışmanlık giderleri oluşturmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

	12.09.2023- 30.09.2023	01.01.2024- 30.09.2024	Değişim (%)
TL			
Kur farkı geliri	-	128.226	-
Diğer gelirler	-	25.007	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	153.233	-
Kur farkı gideri	-	(270.314)	-
Kuruluş giderleri	(103.895)	-	-
Diğer giderler	-	(1.429.997)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(103.895)	(1.700.311)	-

Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren ilk 9 aylık dönem sonunda esas faaliyetlerden diğer gelirleri 153.233 TL, esas faaliyetlerden diğer giderleri ise 1.429.997 TL'dir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

	12.09.2023- 30.09.2023	01.01.2024- 30.09.2024	Değişim (%)
TL			
Vadeli mevduat faiz gelirleri	304.784	1.201.358	294,17
Kur farkı gelirleri	-	111.385	-
Finansman gelirleri	304.784	1.312.743	330,71
Kur farkı giderleri	-	(456.920)	-
Finansman giderleri	-	(456.920)	-

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ BLOK
NİĞNİS ÜNİVERSİTESİ KÜTÜPHANESİ
BEYKÖZ / İSTANBUL / TÜRKİYE 34099/104904

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren ilk 9 aylık dönem sonunda 1.201.358 TL'si vadeli mevduat faiz gelirlerinden, 111.385 TL'si de kur farkı gelirlerinden olmak üzere toplam 1.312.743 TL düzeyinde finansman geliri bulunmaktadır. Aynı dönemde tamami kur farkı giderlerinden oluşan 456.920 TL düzeyinde finansman gideri bulunmaktadır.

Vergi Öncesi Zarar

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla net parasal pozisyon kayıpları öncesi dönem karı 19.931.312 TL olup, 232.109.380 TL tutarında gerçekleşen net parasal pozisyon kaybı sonrası 212.178.068 TL tutarında vergi öncesi zarara dönmüştür. Şirket'in net parasal pozisyon kaybına Şirket özkaynakları içerisindeki nakden ödenmiş sermaye ve birikmiş karların dönem içerisindeki enflasyon etkisi neden olmuştur.

Ertelenmiş Vergi Gideri

30 Eylül 2024 tarihinden sona eren dönem içerisinde 40.945.133 TL ertelenmiş vergi geliri hesaplanarak gelir tablosuna yansıtılmıştır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğünde detaylı olarak açıklandığı üzere; Şirket'in GYO statüsü kazanması ile birlikte kurumlar vergisi oranının düşmesi ile azalan ertelenen vergi yükümlülüğünden kaynaklanmaktadır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

TL	12.09.2023- 30.09.2023	01.01.2024- 30.09.2024	Değişim (%)
Yurtiçi - gayrimenkul satış gelirleri	-	-	-
Esil Kartepe	-	767.006.182	-
Mahal Kartepe	-	395.643.796	-
Toplam Satış Gelirleri	-	1.162.649.978	-

Şirket 12 Eylül 2023 tarihinde kurulmuş olup 1 Ocak - 30 Eylül 2024 tarihinin karşılaştırmalı dönemi olan 1 Ocak -30 Eylül 2023 döneminde 18 günlük bir faaliyet süresi bulunmaktadır. Şirket'in 1 Ocak 2024-30 Eylül 2024 tarihleri arasındaki 9 aylık dönem içerisinde net satışları inşası tamamlanan Esil Kartepe ve Mahal Kartepe projelerinden satılan konutların devir teslimleri gerçekleştirenlerine ait satış gelirlerinden oluşmaktadır. Bu dönemde net satışlar 1.162.649.978 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın 767.006.182 TL'lik kısmı Esil Kartepe, 395.643.796 TL'lik kısmı da Mahal Kartepe projelerinden elde edilmiştir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Esil Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 olup, satılma oranı %89,09'dur. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Mahal Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İNŞAAT YATIRIM MAH. FİRMASINDA BİRLİK
HESAP YATIRIMCI İSTANBUL
BECERİ KÜLTÜRÜ YOLU 9990104594

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esil Kartep ve mahal Kartep projelerinin 2024 ilk 9 aylık dönemde teslimi başladığından ötürü faturaları bu dönemde kesilmiş ve net satışlarda artış olmuştur.

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 bilgileri:

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 izahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.654.265.131	2.465.914.747
Garantili	-	-
Teminatl	-	210.649.235
Garantisiz/Teminatsız	1.654.265.131	2.255.265.512
Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.151.856.624	1.451.624.692
Garantili	-	-
Teminatl	-	51.548.240
Garantisiz/Teminatsız	1.151.856.624	1.400.076.452
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	2.806.121.755	3.917.539.439
Özkaynaklar	532.337.467	692.150.389
Ödenmiş Sermaye	250.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	108.065.141	178.110.998
Geçmiş Yıl Karları	74.482.739	175.272.326
Net Dönem Karı/ (Zararı)	100.789.587	(171.232.935)
TOPLAM KAYNAKLAR	3.338.459.222	4.609.689.828

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Pınarbaşı Cad. B Blok
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271110, Şirket Sic. No: 271110/00000001

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

NET BORÇLULUK DURUMU (TL)	31.12.2023	30.09.2024
A.Nakit	-	-
B.Nakit Benzerleri	61.033.872	1.277.290
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	23.878	10.815
D.Likidite (A+B+C)	61.057.750	1.288.105
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	(136.342.125)
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	(74.307.110)
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-	(210.649.235)
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	61.057.750	(209.361.130)
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	(51.548.240)
L.Tahviller	-	-
M.Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	-	-
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-	(51.548.240)
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	61.057.750	(260.909.370)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamakta olup, finansal varlıkları 61.057.750 TL tutarındadır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla net finansal borçluluğu ise 260.909.370 TL olarak gerçekleşmiştir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumunda 30.09.2024 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSAL MENKUL DEĞERLER
KURUMU
NİSİPİYE CAD. 8 BLOK
34399 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270997/00000000000000000000

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

TL.	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Konsolide olmayan	Konsolide olmayan
	31.12.2023	30.09.2024
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	136.342.125
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	74.307.110
Ticari borçlar		
• <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	477.220	747.043
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	497.109	667.979
Diğer borçlar		
• <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	318.463	-
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		
• <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	1.652.972.339	2.196.689.989
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	57.160.501
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.654.265.131	2.465.914.747
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	-	51.548.240
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		
• <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	1.090.802.741	1.379.967.702
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	61.053.883	20.108.750
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.151.856.624	1.451.624.692
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	2.806.121.755	3.917.539.439
Özkaynaklar		
Odenmiş sermaye	250.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	107.065.141	178.110.998
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	74.482.739	175.272.326
Net dönem karı / (zararı)	100.789.587	(171.232.935)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	532.337.467	692.150.389
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	3.338.459.222	4.609.689.828

Şirket devam eden projelerden satış sözleşmesine 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 2025 yılı içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler, 2026 yılı ve sonrasında proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Bu kapsamda 30 Eylül 2024 itibarıyla Zeray GYO'nun

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAYO

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

2.196.689.989 TL'si kısa vadeli, 1.379.967.702 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 3.576.657.691 TL ertelenen geliri bulunmaktadır. (31.12.2023: 1.652.972.339 TL'si kısa vadeli, 1.090.802.741 TL'si de uzun vadeli olmak üzere toplam 2.743.775.080 TL)

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 birlikte ertelenmiş gelirler olan müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler artmıştır.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 30 Eylül 2024 tarihi itibari ile 295.000.000 TL tutarında tahsildeki senetler de yer almaktadır.

	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.652.972.339	2.196.689.989	32,89
Uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.090.802.741	1.379.967.702	26,51
Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.743.775.080	3.576.657.691	30,36

TL	31.12.2023	30.09.2024
Kısa vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlülükler		
Esil Kartepe Projesi	1.164.380.935	445.451.650
Future Deluxe Projesi	0	331.872.732
Dilasa Orman Projesi	0	537.546.720
Mahal Kartepe Projesi	488.591.404	202.729.401
Dora Hill Projesi	0	679.089.486
	1.652.972.339	2.196.689.989
Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerin doğan yükümlülükler		
Harmony City Projesi	782.654.621	1.316.577.722
Next Capital Projesi	0	36.565.838
Country Akmeşe Projesi	33.614.510	26.824.142
Dilasa Orman Projesi	180.834.941	0
Dora Hill Projesi	93.698.669	0
	1.090.802.741	1.379.967.702
TOPLAM	2.743.775.080	3.576.657.691

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket'in ticari ve diğer borçlarının vade dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

30 Eylül 2024 Sözleşme uyarınca vadeler (TL)	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)		3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5+ yıl (IV)
Türev Olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	262.197.475	352.890.568	164.770.650	66.853.600	121.266.318	--
Ticari borçlar	747.043	747.043	747.043	--	--	--
Toplam yükümlülük	262.944.518	353.637.611	165.517.693	66.853.600	121.266.318	--

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 12.09.2023-30.09.2023 ile 01.01.2024-30.09.2024 dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen konsolide olmayan finansal tablolarındaki nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

TL	12.09.2023- 30.09.2023	01.01.2024- 30.09.2024
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	282.903.358	(672.490.790)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	304.784	1.214.421
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(243.905.752)	627.629.679
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ Azalış	39.302.390	75.866.474
Nakitteki Enflasyon Etkisi	-	(16.109.892)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ	39.302.390	59.756.582
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	-	61.033.872
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	39.302.390	1.277.290

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla işletme faaliyetlerin pozitif olan nakit akışları, her ne kadar 2024 yılı ilk 9 aylık döneminde 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket'in faaliyetlerin finansmanında 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.

	31.12.2023	30.09.2024	Değişim (%)
Kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.652.972.339	2.196.689.989	32,89
Uzun vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	1.090.802.741	1.379.967.702	26,51
Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.743.775.080	3.576.657.691	30,36

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net finansal borç/öz kaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, toplam finansal borçlardan nakit ve nakit benzeri değerlerin çıkartılmasıyla hesaplanmaktadır.

TL	12.09.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 30.09.2024
Toplam borçlar		262.197.475
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(61.033.872)	(1.277.290)
Net finansal borç/(nakit)	(61.033.872)	260.920.185
Özkaynaklar	532.337.466	692.150.389
Kullanılan sermaye	471.303.594	953.070.574
Net finansal borç/ kullanılan sermaye oranı	(0,13)	0,27

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.

İhraççı'nın bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda gösterilmekte olup, 30.09.2024 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi 2.157.346.392 TL'dir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
NİĞNİS LİNEASININ 7/İSTANBUL
TİC. Sic. NO: 270904/000001

Zekeriya ZERAK

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	12.09.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 30.09.2024
Dönen Varlıklar	3.338.459.222	4.608.737.152
Kısa Vadeli Yükümlülükleri	1.654.265.131	2.465.914.747
Net İşletme Sermayesi	1.684.194.091	2.142.822.405

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.

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 inar, 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 yıllık finansal tablo tarihi olan 30.09.2024 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket'te bu eğilimlere tabidir.

Üretim

Belediyeler tarafından 2021, 2022 ve 2023 döneminde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yapı Ruhsatı İstatistikleri, 2021-2023 (adet)							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık Değişim	Daire sayısı	Yıllık Değişim	Yüzölçüm	Yıllık Değişim
2021	IV	37 080		195 707		39 697 443	
		138 535	44,1%	726 649	30,9%	151 476 324	34,5%
	I	33 555	136,9%	174 579	116,8%	34 289 623	95,3%
	II	30 530	55,6%	157 670	14,4%	31 774 138	15,6%
	III	30 425	20,2%	149 855	6,2%	33 331 148	19,6%
2022	IV	44 025	18,7%	244 545	25,0%	52 081 415	31,2%
		127 880	-7,7%	699 960	-3,7%	146 157 001	-3,5%
	I	26 132	-22,1%	131 079	-24,9%	27 578 544	-19,6%
	II	29 076	-4,8%	144 994	-8,0%	30 842 887	-2,9%
	III	28 310	-7,0%	145 953	-2,6%	32 197 340	-3,4%
2023	IV	44 362	0,8%	277 934	13,7%	55 538 229	6,6%
		139 711	9,3%	857 867	22,6%	168 202 851	15,1%
	I	23 896	-8,6%	131 765	0,5%	27 021 531	-2,0%
	II	31 136	7,1%	192 867	33,0%	39 225 941	27,2%
	III	35 495	25,4%	198 252	35,8%	39 436 673	22,5%
	IV	49 184	10,9%	334 983	20,5%	62 518 705	12,6%

Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatlarının sayısı;

- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %44,1, yüzölçümünde %34,5, daire sayısında %30,9 artış,
- 2022 yılında bir önceki yıla kıyasla bina sayısında %7,7, yüzölçümünde %3,5, daire sayısında ise %3,7 azalma,
- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %9,3, yüzölçümünde %22,6, daire sayısında %15,1 artış

göstermiştir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

[Signature]
ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274200 (450000)

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Signature]
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİSİS CAD. 33-BLOK
HOŞNİŞAHİPASA - İSTANBUL
BUNLARI KULLANILAN YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

Zekeriya ZERAY

[Signature]
Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

[Signature]
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Satış

2021 ve 2023 yılları arasında gerçekleştirilen toplam konut satışları ve ilgili satışların gerçekleştirildiği ilk 10 şehir aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Konut satış sayıları (adet)		
Yıl		Toplam
2021	Türkiye	1 491 856
1	İstanbul	276 223
2	Ankara	144 104
3	İzmir	86 722
4	Antalya	66 691
5	Bursa	53 820
6	Mersin	41 533
7	Konya	38 114
8	Kocaeli	36 520
9	Tekirdağ	35 694
10	Gaziantep	35 610
2022	Türkiye	1 485 622
1	İstanbul	259 654
2	Ankara	126 166
3	İzmir	83 502
4	Antalya	80 459
5	Bursa	54 277
6	Mersin	40 244
7	Gaziantep	38 681
8	Kocaeli	38 054
9	Tekirdağ	34 707
10	Konya	34 554
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

Kaynak: TÜİK

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FIRKATİTİ MAMİL BİRLİK CAD. 8 BLOK
NİĞNİSİ LİMANI İSTANBUL
(T.C. MİLLİ GELİRLER BAKANLIĞI T.C. VERGİ DİREKTÖRLÜĞÜ)

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Aralık 2022 yılı verilerine göre konut satış sayıları bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,42 oranında gerilerken 2023 yılı konut satış sayıları bir önceki döneme göre %17,48 oranında düşüş kaydetmiştir.

Stoklar

Belediyeler tarafından 2021, 2022 ve 2023 yıllarında 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, 2021-2023 (adet)

Yıl	Toplam Bina sayısı	Yıllık Değişim	Toplam Daire sayısı	Yıllık Değişim	Toplam Yüzölçüm	Yıllık Değişim
2021	92 111	18,32%	626 685	4,45%	127 679 222	4,50%
2022	99 188	7,68%	642 394	2,51%	129 042 839	1,07%
2023	86 818	-12,47%	535 115	-16,70%	107 747 109	-16,50%

Kaynak: TÜİK

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı:

- 2021 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %18,32, yüzölçümünde %4,5, daire sayısında %4,45 artış,
- 2022 yılında bir önceki yıla kıyasla bina sayısında %7,68, yüzölçümünde %1,07, daire sayısında ise %2,51 artış,
- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %12,47, yüzölçümünde %16,5, daire sayısında %-16,7 azalma,

göstermiştir.

Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 60,3 milyon m² iken; bunun 33,7 milyon m²'si konut, 12,8 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Maliyetler

Son yıllarda döviz kurlarında yaşanan yükselişle birlikte yüksek enflasyon, başta emtia fiyatları ve işçilik olmak üzere gayrimenkul sektöründeki girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
PİYANİSELER MAH. 11. KAT, 34060 CAĞ. 6 BLOK
NİĞNİŞLİ UMURHAN / İSTANBUL
BULFON MENKUL DEĞERLER A.Ş. 08801045884

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Temmuz 2024



Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,91 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,35 oranında artış görülmüştür. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,12, işçilik endeksi ise %1,49 oranında artış kaydetmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %41,01, işçilik endeksi %58,40 oranında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi

2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan Konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 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, ihracçının 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİYAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN İÇİ FİNANSLAR BÖLÜMÜ
NİCE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BİRİM BAŞLIKLARI VE TEL. NO' LARI

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımları:

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.

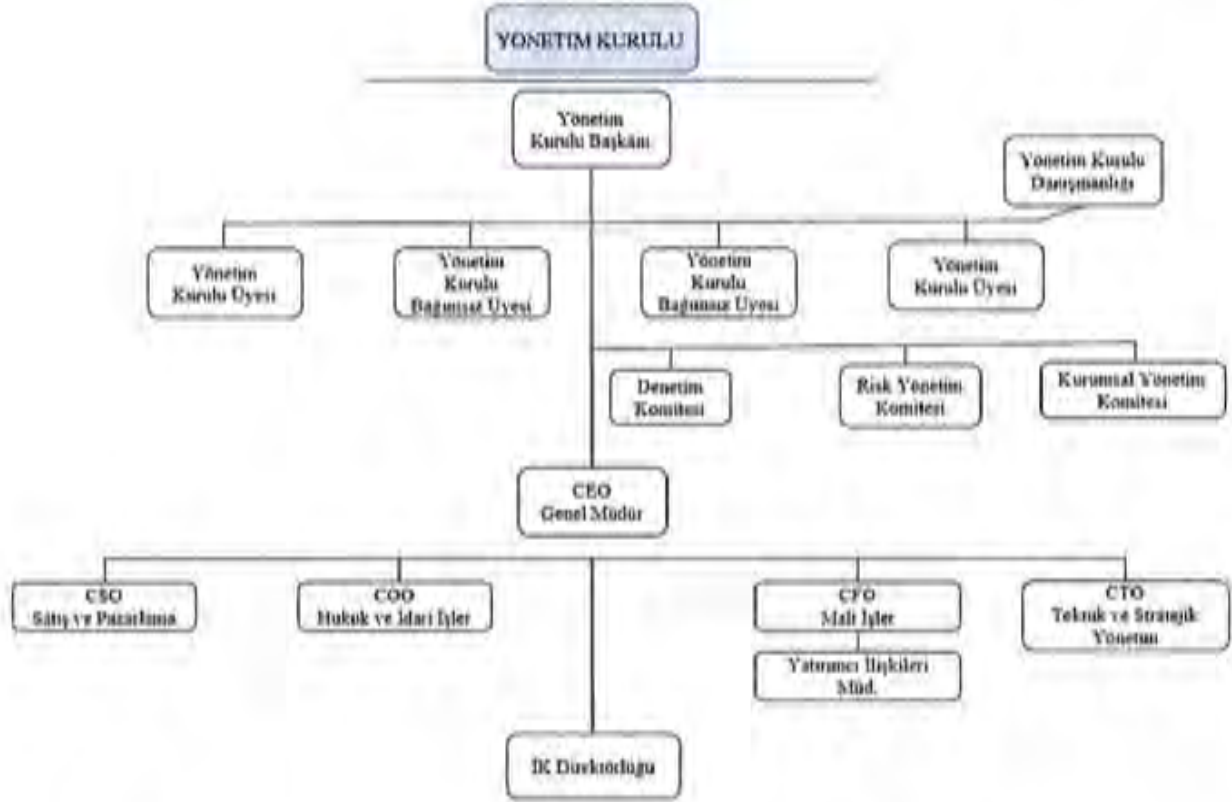
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
FİNANÇ MENKUL FİNANÇ AD: B BLOK
FİNANÇ MENKUL FİNANÇ AD: B BLOK
FİNANÇ MENKUL FİNANÇ AD: B BLOK
FİNANÇ MENKUL FİNANÇ AD: B BLOK

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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 / 2 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 / 2 yıl 9 ay	-	-

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSLAR MAH. FİNANSLAR B. BLOK
NO: 100 KURUMSAL YATIRIM
BÜYÜK M. BULLEPELİSİ 08080102588

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Asena MEMİŞOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	-	3 yıl / 2 yıl 9 ay	-	-
Ahmet YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	-	3 yıl / 2 yıl 9 ay	-	-
Ergün GÜLTEKİN	Yönetim Kurulu Üyesi	Küçükbakkalköy Mah. Şenlik Sok. No:3/1 Ataşehir / İSTANBUL	-	3 yıl / 2 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 Yıldızlı Makine Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Asena MEMİŞOĞLU	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hukuk İşleri Müdürü Zeray Vakfı Yönetim Kurulu Üyesi
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 Bebek 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:

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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" unvanı ile Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 12.09.2023 tarihinde tescil edilerek sñresiz 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 27.08.2024 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket, "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını 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 Zeray Vakfı Mütavelli Heyeti Üyesi	510.000.000	100,00

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FÖRMANCIYI LARIN, RUMELI CND. 8. BILIR
KOCAYI UNIFANCI İSTANBUL
BILIRI YATIRIMCIYI 3000101504

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 çalışan 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 almıştır. 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. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

Süheda 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, Satışın 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 Eksioğlu 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 YILGİT - 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.

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,

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Zekeriya ZERAY



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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 çalışmalarına 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 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 başarılı 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 unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN, SATIŞ, FİNANSA DOĞRULUK
ULUSLARARASI FİNANSLAR
ULUSLARARASI FİNANSLAR

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
				(TL)	(%)	Devam Ediyor/ Etmiyor)
Yönetim Kurulu Üyeleri		Şirket	Görevi			
Zekeriya ZERAY	Yönetim Kurulu Başkanı	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	50.000.000,00	100,00	Devam Ediyor
		Yıldızlı Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	500.000,00	100,00	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	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Hukuk İşleri Müdürü	-	-	Devam Ediyor
		GNCR Holding A.Ş.	Hukuk Müşaviri / İnsan Kaynakları - İş Geliştirme ve Denetleme Kurulu Başkanı	-	-	Devam Etmiyor
		ECON Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Hukuk Danışmanı (External)	-	-	Devam Etmiyor
Ahmet YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	Tema Corporate Finance	Kurucu Ortak / Genel Müdür	-	-	Devam Ediyor

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		Danışmanlık Tic.A.Ş.				
		BNU Bizim Neslin Uşakları Derneği	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Eser Entellektüel Sermaye Gelişim Derneği	Üye	-	-	Devam Ediyor
		Anadolubank A.Ş.	Kurumsal ve Ticari Bankacılık Bölümü Genel Müdür Yardımcısı	-	-	Devam Etmiyor
Ergün GÜLTEKİN	Yönetim Kurulu Üyesi	Pozitif Değer Mühendislik ve Danışmanlık Ltd. Şti.	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	-	-	Devam Ediyor
		Tema Team Stratejik Yönetim, Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	-	-	Devam Ediyor
		Morfose Kişisel Bakım ve Kozmetik Ürünleri San. Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Bebak Kozmetik Laboratuvarları A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Sora Kozmetik San. Tic. A. Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Yönetim Danışmanları Derneği	Meslek Kurulu Başkanı	-	-	Devam Ediyor
		Mitaş Endüstri A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
Yönetimde Söz Sahibi Personel						
Furkan BOZAN	Genel Müdür	Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	Hukuk ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı	-	-	Devam Etmiyor

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 kurulumun 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

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.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NİSANIYI SAKATLIĞI
BÜYÜK ÇELEPLİ
BÜYÜK ÇELEPLİ

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 tespitler, 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 risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılarak Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, herada 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 teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi ile ilgili çalışmaların yapılması,

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- 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 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 gerçekleştirilecek ilk genel kurulda pay sahiplerinin onayına sunulacaktır. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

Ücretlendirme Politikası

Ücretler, Şirket'in mali durumu göz önünde bulundurularak belirlenir ve liyakat, çalışma süresi, unvan ve yapılan işin özelliğine göre bütün çalışanlara ödenir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 belirleyebileceği 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 sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri iki temel unsurdan oluşmaktadır. Bunlardan ilki aylık olarak ödenen baz ücret, ikincisi sağlanan ek faydalardır (araç ve akaryakıt bedeli, vb.).

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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 esasında 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 ayni 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
- 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,

- 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,

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekerly ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- 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:

30.09.2024 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
30.09.2024	5	-	5
Mevcut Durum (İzahname tarihi)	14	3	17

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri
Yatırım Menkul Değerleri
Kurumu

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kulan 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 27.08.2024		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 alt payların 51.000.000 TL nominal değerli kısmı İmtiyazlı 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'in 510.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 51.000.000 adet (A) Grubu nama yazılı ve 459.000.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinin "İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında (A) Grubu paylar sahibine Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı bulunmaktadır. Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
EYİBAĞI SAKIYI HANCI ADI BACI
SİĞİRTME ÇİFTLİĞİ YANINDA
BÜTÜNLENE MİLLİ YATIRIM

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri kişiler arasından genel kurul tarafından seçilir.

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 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TİCARİ SİCİL NO: 27210
HUKUKİ SİCİL NO: 27210
SİRKÜLER NO: 2019/10
SİRKÜLER TARİHİ: 12.05.2019

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

SPKn'nun 26'ncı 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 hakimiyetinden 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 artırım 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
SİRKÜLER NO: 2023/11
TARİHİ: 2023/05/11
KONUSU: Halka Arzı

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

19.5. İhraççının 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 imtiyazların 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

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgi 30.09.2024 tarihli Bağımsız Denetim Raporu'nun 8. dipnotunda yer almaktadır.

Şirket'in 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarında ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen ve işlem gerçekleştirilen şirket ilişki düzeyleri ve özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlişkili Taraf Unvanı/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	-

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN VE FİNANSMAN BÖLÜMÜ
İÇİŞİLERİ VE HUKUKİ İŞLER BÖLÜMÜ
SİRKÜLER VE İRACAT BÖLÜMÜ

Zekeriya ZERAY
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY	Türkiye	-	Zeray GYO Hakim Ortağı	-	-	-
----------------	---------	---	---------------------------	---	---	---

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

TL	12.09.2023 31.12.2023	1.01.2024 30.09.2024
Zeray Makina Müh. İnşaat, Turz. San. ve Tic. A.Ş.	28.996.115	1.303.848.267
Toplam	28.996.115	1.303.848.267

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)	12.09.2023 31.12.2023	1.01.2024 30.09.2024
Zekeriya ZERAY	-	318.463
Toplam	-	318.463

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla şirket hakim ortağı Zekeriya ZERAY'a olan diğer borçlar 2024 yılı içerisinde ödenerek şirket ortağı ile olan cari hesap kapatılmıştır.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraçının 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yukarıda sayılan nakdi sermaye artışı 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.

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, İşbu 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" unvanı ile Kocaeli

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKETİ
MİLLÎ YOL 100
06500
06500

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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  denmiş 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  denmiş 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 464.462.555 TL'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" unvanını 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 değerde 2.000.000.000 adet paya b l nm ştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nea verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2028 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım 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 artırımını yapamaz.

21.9. İhra ının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhra ının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem g rd   ne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

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 görüşülmesine 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN VE SERMAYE
PİYASASI KURULU
BÜYÜK MÜHÜRLE
BÜYÜK MÜHÜRLE

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 ilzamı, 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.

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. Üyeligi 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

Üyelerden hiçbiri 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 imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 alacak 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 İlzamu" 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 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 unvanı 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Ahmet Yigit	Ergün Gültekin
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Ergün Gültekin	1- Ahmet Yigit 2- 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 lübari 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 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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.

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.

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 imkan 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş 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 İTK'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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriyâ ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 usgari üç hafta önce yapılır.

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 SPK'n 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:

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Zekeriya ZERAY



İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Yoktur. Ancak GYO Tebliği madde 9/4 uyarınca aynı sermaye artırımı 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 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 İli, Başiskele İlçesi, 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

- Legend Projesi

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 48345 ada, 1 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 noterde 05/08/2022 tarih 27856 yevmiye no.lu 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 28970 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.

- 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

Hukukî Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi

Şirket ve Gago Türkmen Avukatlığı arasında Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ile ilgili hukuki danışmanlık 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.

Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazların değer tespitine yönelik 13.09.024 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 ve 30.09.2024 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 unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2023 ve 30.09.2024 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 unvanları, 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

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FIRAKLIYI YOLU NO:100/100 CAD. B BLOK
M. 06/06/2006/100/100/100
BÜYÜK ÇARŞIYI YOLU NO:100/100/100

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 şirkete ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği 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.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2019/11
TARİH: 11.11.2019

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 9. Kat, B Blok
Nişantaşı / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274986
MERSİ: 08101010000000000000000000

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 kârın 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 genel kurul toplantısında genel kurul onayına sunulacaktır. 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 oramında 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.

İşbu kâr dağıtım politikası Şirketimizin 2025 yılı hesap döneminden itibaren uygulamak 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.

Şirket tarafından açılmış ve halen devam eden herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket aleyhine açılmış ve halen devam eden bir takip bulunmamaktadır.

Şirket'in Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
Şirket Aleyhine Açılmış Davalar					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
T*** C** A*****	Zeray GYO A.Ş.	Kocaeli 2. Tüketici Mahkemesi 2024/391 E. 06.11.2024	Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersizliğinin tespiti ve alacak davası	1.000,00-TL (belirsiz alacak davası olarak açılmış olup, tutar belirsizdir.)	Dava dilekçesi yeni tebliğ edilmiş olup, cevap dilekçesi sunulacaktır. Ön inceleme aşamasındadır.
Şirket Tarafından Yapılan Takipler					
Alacaklı	Borçlu	İera Dairesi Takip Tarihi Dosya No	Takip Dayanağı	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
ZERAY GYO A.Ş.	V**** Ç****	Kocaeli İera Dairesi 2024/35706 E. 10.04.2024	Sehven ödenen bedelin iadesi	341.477,36-TL	Borçlu tarafından itiraz edildiğinden, takip durdurulmuştur. İtirazın iptali davası açılacaktır.

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:

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 ortaklarından 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	25,05

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 imtiyaza sağlarken, (B) Grubu paylara tanınan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecekt 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 kaydıleştirilecektir. Bu doğrultuda MKK'ya başvuru yapılacaktır. MKK'nın adresi Reşitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi, No: 4 Posta Kodu: 34467 Emirgan-Sarıyer/İstanbul'dur.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

e) 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 kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi:

Şirket payları henüz kaydedilmemiş olup, halka arz çalışmaları sırasında kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydedilmesi 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 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 kardan 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 alınmaz.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilir 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 dağıtılabilir dönem karı ile TTK ve vergi düzenlemeleri kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem karı karşılaştırılır. Bunlardan düşük olanı "net dağıtılabilir 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 Genel Kurul onayına sunacağı 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 faydalanabilmesi 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 kar 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 şeklinde 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 tarihleri dikkate alınmaksızın 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

c) Kar Payı Hakkının Zamanlaşımına 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 zamanlaşımını 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.

İkinci Kar Payı:

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

f) Kar Payı Avansı (II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve 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" başlıklı 7'nci maddesi uyarınca, Şirket yönetim kurulu kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlaması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerli altı pay ihraç konularında karar almaya yetkili kılınmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

ğ) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn Md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

h) Tasfiye Halinde Tasfiye Bakıyesine 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.

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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

k) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

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.

l) 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.

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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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 imkan 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 haklarını kullanabilmesi sağlanır.

m) Oy Hakları (SPKn Md. 30, TTK Md. Md. 434)

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket esas sözleşmesinin "Genel Kurul" başlıklı 17'nci maddesi uyarınca olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında her bir (A) Grubu pay, sahibine 5 (beş) oy hakkı; her bir (B) Grubu pay, sahibine 1 (bir) oy hakkı vermektedir. SPKn madde 30 uyarınca, halka açık ortaklık Genel Kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

n) Azınlık Hakları (TTK Md. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559)

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 çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, azınlık pay sahipleri veya paylarının itibarı 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 sınırlarının 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 hallerde 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 kısırlanamaz ve sınırlandırılmaz.

ö) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK 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 kuruldan 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.

Zeray Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 muhalefetini 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.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18.11.2024 tarih ve 2024/30 sayılı toplantısında;

1. 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,
2. 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 nama 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,
3. 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

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli payın nominal değerinin üzerinde bir fiyatla Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda bulunacak fiyat üzerinden halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların 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. Integral 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 Integral 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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 artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Şirket Esas Sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması ve tadil tasarıma 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

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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, 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 SPKn'nun 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.

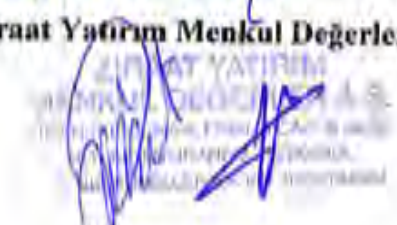
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzun koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzun tabi olduğu koşullar:

Halka arzun gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun


Zeynep Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.


Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Zekeriyâ ZERAY


İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem 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 virmenleyamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının 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.

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 ortaklarından 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.

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.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arzın süresi ile bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılının ilk çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Satış Yöntemi:

Halka arzda satış, Ziraat Yatırım ve Integral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Satışa sunulan paylara tasarruf sahiplerine satış duyurusunda ilan edilecek talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satış planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmemektedir.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcı grupları "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar" ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Halka arza katılacak yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak 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 miktarda talebi kabul edilecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak 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, Integral Yatırım, Şirket ve Zekeriya ZERAY'ın uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Aneak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak 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:

Azami [●] adet başvuru yapılması şartıyla, 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

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhrî hisûmları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar,

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar:

Asgari [●] adet başvuru yapılması şartıyla, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakîl 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 Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir,

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında 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’nei 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 İ-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. PYS’ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına 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 sıhrî hisûmları, 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Tebliğinin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" ve "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.e 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 Integral 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 ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için işbu İzahnamenin 25.2.3.f maddesinde belirtilen şekilde yapılacak mükerrer taramanın ardından yatırımcılardan [●] adet ve altında başvuru yapan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve [●] adet ve üzerinde başvuru yapan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ayrı ayrı dağıtımına tabi tutulacaktır. Yatırımcıların Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve kutları şeklinde olması şarttır. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" için talep edilebilecek azami pay miktarı [●] adet olup, her hâlükârda söz konusu yatırımın dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı [●] adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımın dahil olduğu

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriyas ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için en düşük talep miktarı 1 adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek en düşük pay miktarı [●] adettir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak 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 ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların 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 Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvuruları bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların tespit edilmesi amacıyla konsolide edilecek, bu durumda yatırımcılar bulunması halinde söz konusu yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarda talebi dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalıyorsa Ziraat Yatırım, Integral Yatırım, Şirket ve Zekeriya Zeraf'ın uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak 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.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Ziraat Yatırım ve Integral 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 Integral Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Araç kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

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 dağıtılmaya 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, Integral Yatırım, Şirket ve Zekeriya Zeray'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) mükerrerlik kontrolü yapıldıktan sonra her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle arzın talebi karşılama oranı bulunacaktır. Hesaplanan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Ziraat Yatırım, Integral Yatırım, Şirket ve Zekeriya Zeray'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

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 Integral 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.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Kayıtlı Yatırımcı
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 080300127494500001

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Kayıtlı Yatırımcı
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 080300127494500001

Zekeriya ZERAY

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

yatırımcılar arasında Ziraat Yatırım, Integral 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 bulunabilirler.

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.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURULUŞ YERİ: FİNANSTAN KULESİ
KAT: 10. KAT
SİRKÜLER NO: 11/2018
TARİH: 11.05.2018

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştır veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki 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 alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	95%	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış 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 verdiği 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%	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alında Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
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 alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedli Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
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)	83%	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 (küsuralı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsuralı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	100%	-	-

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alında Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
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 (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları 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 (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları 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 durumunda, bedeli ödenmeyen 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 ihtar 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.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar

Yüksek Talepte Bulunacak 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.

Yüksek Talepte Bulunacak 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 bulunabilirler.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırbilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve/veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yöntemi kullanılacak olup, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri tutarın %120'si oranında BIST30 endeksinde yer alan pay teminatını göstererek talepte bulunabilirler.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli x 1,2

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 Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak başvururlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler üzerindeki bloke aym 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 kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdukulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdukulacaktır. 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.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar 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.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar 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, BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı 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 gayrikabilli 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.

Yüksek Talepte Bulunacak 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 Integral Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepte bulunmak için işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Ziraat Yatırım ve Integral 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 Integral 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 Ziraat Yatırım'a aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, Ziraat

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım tarafından, Şirket'e ait, halka arz için açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesabına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi : Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka : Ziraat Bankası A.Ş.
Şube : Kocaeli Şubesi
IBAN : TR950001000163977638795023

e) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar kategorilerinden 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 ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı kategorilerindeki 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.

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., Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş.; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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: 0 212 329 32 00 Faks: 0 212 328 30 81

www.integralyatirim.com.tr internet adresi

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

[İlerleyen aşamada eklenecektir.]

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. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kira Sertifikası Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
KONSORSİYUM ÜYELERİ	[•]

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılardan kabul edeceği ödeme yöntemleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Konsorsiyum Üyelerinin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar İçin Kabul Edeceği Ödeme Yöntemleri	
Başvuru Yeri	Ödeme Yöntemleri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kira Sertifikası Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KONSORSİYUM ÜYELERİ

• [•]

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 Araç Kurumlar, Şirket ve Zekeriya Zeray arasındaki "Yekilendirme ve Aracılık Sözleşmesi" 18.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

Ziraat Yatırım, Integral 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 Integral Yatırım tarafından yerine getirilmesini imkansız 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 tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile pura ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Integral Yatırım'ın halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi
- 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- 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 imkansız kılacak derecede önemli bir sebebin ortaya çıkması, nihai halka arz fiyatının tespitinde Lider Araç 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 Araç Kurumlar tarafından durdurabilecektir. Bu kapsamda "önemli sebep", halka arza devamı imkansız 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 imkansız kılacak gelişmeleri de içermektedir.

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 ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak 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 [●] adet olup, her hâükârda söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı [●] adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 Kurula 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.

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 durumlarını kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların 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
Ayşe Nur Bayram	Ziraat Yatırım
Suna Gün	Ziraat Yatırım
Davut Durmuş	Ziraat Yatırım
Dilara Arıcan	Ziraat Yatırım
Özlem Aktaş	Ziraat Yatırım

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Talha Araboğlu	Ziraat Yatırım
Selin Balçık Tuncay	Ziraat Yatırım
O. İlker Savuran	Integral Yatırım
Erdem Köşker	Integral Yatırım
Eren Ege Ayışık	Integral Yatırım
Özkan Kahraman	Integral Yatırım
Bora Eralp	Integral Yatırım
Deniz Tunca	Integral Yatırım
Gürol Gündoğan	AI Bağımsız Denetim
Ceyhun Deniz	AI 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

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 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra 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;

- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
 - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a
 - [●] TL nominal değerdeki %[●] 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 aktarılabilir.

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.

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 ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar tahsisat gruplarına ilişkin olarak tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları 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 ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları 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 esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, eşit dağıtım yöntemi; Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar grubunda oransal 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 Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak 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 ve Yüksek Talepte Bulunacak 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 Ziraat Yatırım, Integral 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Aneak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktartlı 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 tarihleri;

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 mümkündür.

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.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi;

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

c) Ek satışın aracı kuruma ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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 [●] 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 detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	İşlen başına 5,30 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansımaktadır.
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV)	Yoktur	

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

				(300.000.-/5.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:15,00 TL + BSMV (300.000.- TL'den az olan tutarlar için) Asgari:250,00 TL+BSMV (5.000.000.-TL'yi aşan tutarlar için)		
KONSORSİYUM ÜYELERİ	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

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 [•] TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler [•] ve [•]'dir. 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 Integral 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 kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in mevcut ortaklarının 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 ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilirler. Çünkü Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kardan; ortaklar 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 ortaklar için dolaylı bir menfaat sayılabilir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

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 Integral Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi 18.11.2024 tarihinde, Şirket, Zekeriya Zeray ve konsorsiyum üyeleri arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi [●] tarihinde; imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler tarafları tanıttı bilgileri, 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 Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılardan 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 artırımı yoluyla halka arz edilecek payların satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden ise satış geliri elde edecektir.

Ziraat Yatırım ve Integral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ziraat Yatırım ve Integral Yatırım ile Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

%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 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 Net Değerleme ve arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Değerleme, Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Değerleme'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Değerleme, Şirket, Halka Arz Eden ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Değerleme, 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 [•] tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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 alt 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;

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ortaklığımız paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Ziraat 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 Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ne aittir.

Ziraat Yatırım, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılacak fonu olarak Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin paylarının satışından elde edilen gelirden karşılayacaktır. Şirket'in elde edeceği halka arz geliri fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılmayacaktır. Ziraat Yatırım fiyat istikrarı işlemlerinde, ortak satışı yoluyla satışa sunulacak paylarının tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin elde edeceği olan brüt halka arz gelirinin %[●]'u Şirket, Halka Arz Eden ile Ziraat Yatırım arasında imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak fiyat istikrarı işlemleri için kullanmayı planlamaktadır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin sonunda Ziraat Yatırım'ın fiyat istikrarı fon hesabında kalan, kullanılmayan tutarı Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne iade edilecektir.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

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	Yoktur

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:

Ortak Unvanı	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	66,81
Halka Arz	B	Hamiline	0	0,00	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:

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

İhraççı 18.11.2024 tarihli ve 2024/30 sayılı Yönetim Kurulu Kararına dayanarak, 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) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket'in hakim ortağı Zekeriya ZERAY 25.11.2024 tarihinde SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararını da göz önünde bulundurularak; Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (varsa halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya Sermaye Piyasası Kurulu'na 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 yapmayacağını ve ayrıca paylarını halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 15 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Halka Arz Edilen Paylar'dan edinilebilecek paylar hariçtir) kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesini de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden'in halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımı 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 [●] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] 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 [●] TL'sine; Halka Arz Eden'in ise [●] TL'sine katlanması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Karşılayan Taraf	Masraf Tutarı (TL)
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[●]
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[●]
Bağımsız Denetim	Şirket	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	[●]
Aracılık Komisyonu	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Hukuki Danışmanlık	Şirket	[●]
Rekabet Kurulu Ücreti	Şirket	[●]
Diğer Danışmanlık Ücreti	Şirket	[●]
Toplam Maliyet	Toplam	[●]

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Tahmini Maliyet	Karşılamanın Tarafı	Masraf Tutarı (TL)
	Şirket	[•]
Halka Arz Büyüklüğü	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]
	Toplam	[•]
	Şirket	[•]
Net Halka Arz Geliri	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]
	Toplam	[•]
	Şirket	[•]
Halka Arz Edilen Pay Adedi	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]
	Toplam	[•]
	Şirket	[•]
Pay Başına Maliyet	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]
	Toplam	[•]
	Şirket	[•]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[•]

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in 18.11.2024 tarih ve 2024/31 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.

Zeray GYO, 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:

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 Hakediş Ödemeleri	65-75
Finansal Borçların Ödenmesi	0-10
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	0-5
Toplam	100

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanımı 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 gelirin %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.

2. Şirket ve Yüklenici Firmalar Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmeleri Uyarınca Yüklenici Firmalara Yapılacak Hakkediş 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 gelirin %65 ila %75 arasındaki kısmının hakediş ödemeleri için kullanılması planlanmaktadır.

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.

ZERAY GAYRİMENKUL
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Zeray Ankara Legend projesi arsa üzerinden değerlendirilmekte iken proje çalışmaları tamamlanmış ruhsat ve bağlı resmi izinlerin alım süreci devam etmektedir. 2024 yılı sonuna kadar ruhsatlandırma işlemleri tamamlanarak, arsadan projeye geçiş süreci ile karlılık ve şirket değerine pozitif etkisi görülecektir.

3. Finansal Borçların Ödenmesi

Şirket'in portföyünde yer alan mevcut projelerin geliştirilmesi için 30/09/2024 tarihi itibarıyla 262.197.475,00- 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 planlanmaktadır.

4. İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması

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.

Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek payların halka arzından beklenen gelirin kullanılmasında, önceliklerde faaliyetlerin olağan akışı içerisinde meydana gelebilecek değişimlere göre, yukarıda belirtilen fon kullanım yerleri arasında Şirket'in menfaatleri doğrultusunda en fazla %10 oranında değişiklik yapılabilir.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 30.09.2024 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırım ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İlişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi %[*] olacaktır.

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		[*]
Artırılan Sermaye		[*]
Halka Arz Büyüklüğü		[*]
Tahmini Halka Arz Maliyeti		[*]
Net Halka Arz Geliri		[*]
Özkaynaklar (Defter Değeri)	[*]	[*]
Çıkarılmış Sermaye	[*]	[*]
Pay Başına Defter Değeri	[*]	[*]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[*]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[*]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[*]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[*]

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

İşbu izahnamenin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi [*] TL ve %[*] olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde ihraççı'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

ZERAY YATIRIM MENKUL
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
A1 Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık 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 düşünülmekle 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, ihraççı 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 Integral 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 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 30.09.2024 tarihinde sona eren ara dönemi ile 2023 yıllık dönemlerine ait finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar A1 Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adresi	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Görüş/Sonuç
12.09.2023-31.12.2023	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
01.01.2024-30.09.2024				

Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi'nin ("Zeray Gayrimenkul" veya "Şirket") 30 Eylül 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, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 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.

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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları izahname ekinde sunulmaktadır.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Değerleme Uzmanları :	Erdeniz Balıkcıoğlu
	Burak Barış
	Raci Gökçehan Soner
Adresi :	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle Ankara Türkiye
Telefon :	0 312 467 00 61

Bağımsız Hukukçu Raporu

İşbu izahname'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 :	Kılıçalı 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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 BIST'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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Gerçek kişilerin 2024 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 (%)
110.000 TL'ye kadar	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL (ücret gelirlerinde 870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL), fazlası	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL), fazlası	35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.800 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi 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 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 ncı maddesinin bir ile 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 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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 (saklama) 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:

- 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 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.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın 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 tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövizde, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkiyat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para einsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkiyat 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 tevkiyat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve snai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata 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 tevkiyata 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 tevkiyata 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 tevkiyata 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı 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. 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 temsilcilikince 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 aya 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya gelirlerini 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 ziyayı 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.

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 "İvazsız 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 Enstitüsüne belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslenenin 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 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

32.2.2.2.2. 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 %75'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

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 %75'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 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.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 değişiklikle, 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 temsilei aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (gayrimenkul yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilei 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. İlave olarak, 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 beyannamesi 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 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. 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-e) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil)

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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'na belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur) 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 ayma 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 "safî 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 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 kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zekeriya ZERAY

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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'na 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 konsolosluklarına 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. İHRAÇCI 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.

ZERAY GAYRİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

35. EKLER

EK 1 : Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2 : Genel Kurul İç Yönergesi

EK 3 : Şirket'in 30.09.2024 tarihinde sona eren ara dönem ile 2023 yıllık hesap dönemine ait Finansal Tabloları ile Özel Bağımsız Denetim Raporları

EK 4 : Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Sorumluluk Beyanı

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- 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


ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.


ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


Zekeriya ZERAY


Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

Bu tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 116.000.000 TL ve mevcut ortaklardan Zekeriya Zeray'ın sahip olduğu 40.800.000 TL olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin duyurudur.

Ancak izahnamenin ve işbu duyurunun onaylanması söz konusu belgelerde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 510.000.000 TL'den 626.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 116.000.000 TL ve mevcut ortaklardan Zekeriya Zeray'ın sahip olduğu 40.800.000 TL olmak üzere toplam 156.800.000 TL nominal değerli paylarının halka arzı için hazırlanan izahname, Kurulca/...../..... tarihinde onaylanmış olup, ortaklığımız ve halka arz edilecek paylar ile ilgili ayrıntılı bilgileri içeren izahname ortaklığımızın www.zeraygyo.com.tr adresli ve halka arzda satışa aracılık edecek İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.integralyatirim.com.tr adresli, Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.gov.tr)/...../..... tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır. Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları, izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

1. PAYLARIN HALKA ARZINA İLİŞKİN BİLGİ

a) Halka Arz Süresi:

Halka arz edilecek olan 156.800.000 TL nominal değerli paylar ile tarihleri arasında iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup,TL'den satışa sunulacaktır.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 27518
Ticaret Sicil No: 27518
MERSİ No: 0997000104500001

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Finansmen Mah. Finans Cad. 8 Blok
No: 34/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
Büyükdere Mah. 9980104594

Zekeriya ZERAY
Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
MERSİ No: 0997000104500001

- b) **Başvuru Şekli:** Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İzahname'nin 25.1.3.2.a maddesinde yer almaktadır.
- c) **Başvuru Yerleri:** Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

d) **Payların Teslim Şekli:** Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İzahname'nin 25.1.8. maddesinde yer almaktadır.

2. TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Zekeriya ZERAY Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı  ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Gütepe Mh. Miralay Mümtaz Cad.No:1 İzmir / KOCAELİ Tic.Sic.No:35613 Tic Sic No: 997187004500001 Mersis No: 0937187004500001	TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Zekeriya ZERAY 	TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
FİNANSMAN MAH. FİNANİS CAD. 8 BLOK
NİĞİS/3 ÜMRANİYE / İSTANBUL
BULUNUR KURULUŞ NO: 9980104594

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

**İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
MARMARA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NİĞİS/3 ÜMRANİYE / İSTANBUL
BULUNUR KURULUŞ NO: 9980104594

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Davut DURMUŞ Görevi: Yetkili	 TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Tijen KANDEMİR Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	 TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Aslı USLU SEVER Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI
Tarih: 29.11.2024 Adı Soyadı: Kıvanç MEMİŞOĞLU Görevi: Genel Müdür	

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMENİ MAH. FİNANIS CAD. B BLOK
NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER İ.D. 9980104594

Zekeriya ZERAY

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

INTERVAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS NO: 08330037500000000000
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.