

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR TARİHİ : 04/11/2025

KARAR NO : 2025/15

TOPLANTIYA KATILANLAR : Zekeriya ZERAY; Şüheda TUROĞLU; Asena MEMİŞOĞLU

TOPLANTI YERİ : Şirket merkezi

GÜNDEM : Halka arzdan sağlanacak fonların kullanımı hk.

KARAR : Şirket Yönetim Kurulunun 18/11/2024 tarihli ve 2024/31 sayılı kararı tamamıyla hükümsüz kılınarak, Yönetim Kurulunun 18/11/2024 tarih ve 2024/31 nolu kararın yerine geçmek ve aynı hususta hüküm ifade etmek üzere 23/10/2025 tarih ve 2025/14 sayılı kararı alınmış ise de; yeniden değerlendirme yapılması ihtiyacı nedeniyle her iki kararın yerine geçmek ve aynı hususta hüküm ifade etmek üzere, bu defa, aşağıdaki hususları karar altına almışlardır:

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") 33. maddesi kapsamında sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan rapor görüşülmüş olup, Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Raporun ("Rapor") ekte yer alan şekilde kabulüne, halka arzdan elde edilecek tahmini net gelirin bu rapora uygun şekilde kullanılmasına,
2. Şirket Yönetim Kurulu'nun 18/11/2024 tarih ve 2024/30 sayılı kararına istinaden gerçekleştirilen halka arz sürecinde izahnamenin onayı amacıyla Kurul'a yapılan başvuru kapsamında Rapor'un Kurul'a gönderilmesine,
3. Pay Tebliği'nin 33. maddesi hükümleri uyarınca sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirketimiz paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren, kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki yıllık finansal tabloların ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanması zorunluluğu uyarınca, Pay Tebliği madde 32/2 saklı kalmak kaydıyla bu yükümlülüğün yerine getirilmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

Ek: Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Rapor

Yönetim Kurulu Başkanı
Zekeriya ZERAY
T.C. Kimlik No: [Redacted]

Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Şüheda TUROĞLU
T.C. Kimlik No: [Redacted]

Yönetim Kurulu Üyesi
Asena MEMİŞOĞLU
T.C. Kimlik No: [Redacted]



Doğrulama Kodu: 539895c0-1d28-497f-92c7-97df3eba2694



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Bu belge Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuştur. Belgedeki onay, kararın ilgili mevzuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>

EK (Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 04/11/2025 tarih ve 2025/15 sayılı karar ekidir.)

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN
KULLANIM AMACINA İLİŞKİN RAPOR
04/11/2025

I. Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33 üncü maddesi uyarınca, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Şirket, söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

II. Sermaye Artırımı

Şirket Yönetim Kurulu, 18/11/2024 tarih ve 2024/30 sayılı toplantısında 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 510.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 116.000.000 TL artırılarak 626.000.000 TL'ye çıkarılmasına oy birliği ile karar vermiştir.

III. Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri

İşbu sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek Şirket paylarının İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenen fiyat üzerinden halka arz edilmesi ve halka arz sürecine ilişkin Şirkete düşen tahmini maliyetlerin brüt halka arz gelirinden düşülmesi sonrasında Şirket net halka arz gelirini elde etmiş olacaktır.

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen oran aralıkları içerisinde kalınmasına özen göstererek kullanacaktır:

Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Aresalarda 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



Doğrulama kodu: 539895c0-1d28-497f-92c7-97df3eba2694

Bu belge Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuştur. Belgedeki onay, kararın ilgili mevzuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

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

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

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

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

Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %20 ila %30 arasındaki kısmının Şirket’in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi amacıyla yeni arsa alınması ve/veya mülkiyeti başkasına ait arsalarda geliştirilecek projelerin finansmanı için kullanılması planlanmaktadır.

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

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

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

3. Finansal Borçların Ödenmesi

Şirket’in portföyünde yer alan mevcut projelerin geliştirilmesi için 30/06/2025 tarihi itibarıyla 752.151.316,00- 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.



Doğrulama Kodu: 539895c0-1d28-497f-92c7-97df3eba2694

Bu belge Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuştur. Belgedeki onay, kararın ilgili mevzuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>



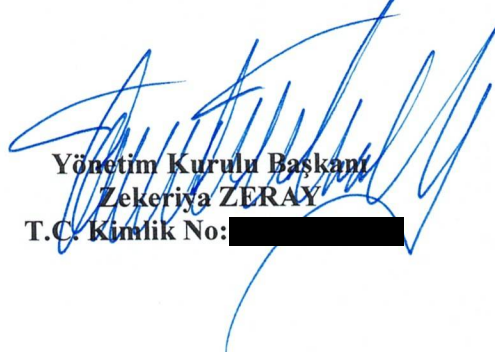
T.C. TİCARET BAKANLIĞI

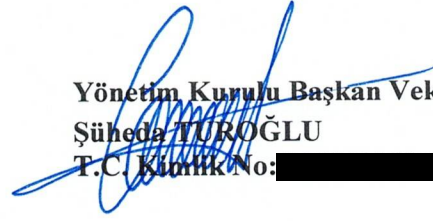
Bu çerçevede, Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin azami %10'una kadar olan kısmının Şirket'in gayrimenkul portföyünün geliştirilebilmesi ve mevcut projelerin finansmanı amacıyla başvurduğu finansal borçların geri ödenmesinde kullanılması planlanmaktadır.

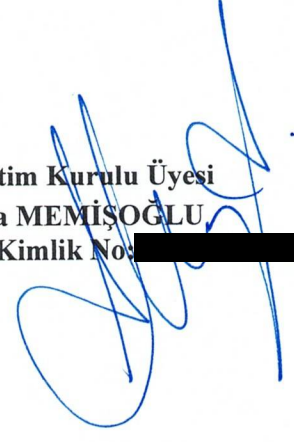
4. İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması

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.

Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arzdan elde edilen net gelirlerini, yukarıda yer alan alanlarda kullanmadan önce Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Sermaye artırımını yoluyla halka arzdan elde edilen fon döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandıracağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde şirket menfaatine uygun olarak karar verecektir. Sermaye artırımını yoluyla halka arzdan elde edilen gelirlerin nemalandırılması yoluyla elde edilen gelirler de yukarıdaki tabloda belirtilen oranlara uygun şekilde kullanılacaktır.


Yönetim Kurulu Başkanı
Zekeriya ZERAY
T.C. Kimlik No: [REDACTED]


Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Şüheda TUROĞLU
T.C. Kimlik No: [REDACTED]


Yönetim Kurulu Üyesi
Asena MEMİŞOĞLU
T.C. Kimlik No: [REDACTED]



Doğrulama Kodu: 539895c0-1d28-497f-92c7-97df3eba2694



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Bu belge Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuştur. Belgedeki onay, kararın ilgili mevzuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>