



ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK 2025 – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

BEDELLİ SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLEN FONUN
HANGİ AMAÇLARLA KULLANILDIĞINA İLİŞKİN
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 No.lu Pay Tebliği’nin 33. Maddesi Uyarınca
Hazırlanmıştır.
03.03.2026

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 edilen fonun hangi amaçlarla kullanıldığına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve Şirket'in internet sitesinde ve KAP'ta yayınlanması zorunludur.

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") paylarının 18.12.2025 tarihinde Borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk finansal tabloları 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları olup, söz konusu finansal tablolar 17.02.2026 tarihinde KAP'ta ve Şirket'in internet sitesinde (www.zeraygyo.com.tr) kamuya açıklanmıştır.

İşbu rapor, Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesi kapsamında, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 04.11.2025 tarih ve 2025/15 sayılı kararıyla onaylanan fon kullanım raporunda belirtilen amaçlara uygun hareket edilip edilmediğinin değerlendirilmesi amacıyla Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmış olup, 31.12.2025 tarihi itibarıyla bedelli sermaye artırımından elde edilen fonun kullanım durumunu göstermektedir.

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 karar vermiştir.

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 halka arz suretiyle ihraç edilen paylardan elde etmeyi planladığı net geliri aşağıda belirtilen başlıklar dahilinde kullanmayı planlamaktadır.

III. Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri

Yönetim Kurulu'nun 18.11.2024 tarih ve 2024/30 sayılı halka arz kararı ile 04.11.2025 tarih ve 2025/15 sayılı halka arzdan elde edilecek fonun kullanımına ilişkin kararı çerçevesinde toplam 1.508.000.000 TL brüt gelir elde edilmiş; sermaye artırımına ilişkin 94.772.413 TL tutarındaki ihraç maliyetinin mahsup edilmesi sonucunda bedelli sermaye artırımından 1.413.277.587 TL tutarında net ihraç geliri sağlanmıştır.

Şirketimiz bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen paylardan elde edilen net geliri aşağıda belirtilen başlıklar dahilinde kullanmayı planlamaktadır.

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

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 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 planlamaktadır.

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

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

3. Finansal Borçların Ödenmesi

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

4. İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması

Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin azami %5'inin işletme sermayesi ihtiyaçlarının (mevcut projeleri için yapılacak lansman harcamaları, vergi, kira, SGK ve personel maaş ödemeleri gibi), şirket bölümlerinin faaliyet bütçelerinin karşılanması için kullanılması planlanmaktadır.

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

IV. Sermaye Artırımı Yoluyla Halka Arzdan Sağlanan Fonun Kullanıldığı Alanlar

Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arzdan elde edilen net gelirin Şirket hesaplarına geçtiği 17.12.2025 ile 31.12.2025 tarihleri arasındaki dönemde fon kullanımına ilişkin detaylar alt kısımdaki tabloda sunulmuştur.

Kullanım Alanı	İzahnamede ve Fon Kullanım Raporunda Öngörülen Fon Kullanımı		Fiili Fon Kullanımı 31.12.2025	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arealarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	20-30	282.508.717-423.983.276	0%	0
Şirket ve Yüklenici Firmalar Arasında İmzalanan İnşaat Sözleşmeleri Uyarınca Yüklenici Firmalara Yapılacak Hakkediş Ödemeleri	65-75	918.153.333-1.059.958.190	20,69%	292.409.185
Finansal Borçların Ödenmesi	0-10	0-141.327.759	5,77%	81.515.000
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	0-5	0-70.663.879	2,81%	39.765.000
Toplam	100		29,27%	413.689.185

V. Değerlendirme ve Sonuç

Halka arzdan sağlanan fonların kullanımı incelendiğinde, halka arz izahnamesinde ve Fon Kullanım Raporu'nda yer alan planlamaya sadık kalındığı ve işbu Rapor tarihine kadar halka arz gelirinden **413.689.185 TL** tutarında kullanım yapıldığı görülmektedir.

Halka arzdan elde edilen fonun işbu Rapor tarihi itibarıyla kalan bakiyesi **999.588.402 TL** olup, söz konusu tutar işbu raporda belirtilen esaslar çerçevesinde nemalandırılacak ve ihtiyaç duyuldukça planlamaya uygun olarak kullanılabilir.

Kamuoyu ve yatırımcıların bilgilerine sunulur.

Saygılarımızla,

Denetimden Sorumlu Komite

Ahmet Yiğit

Başkan

Ergün Gültekin

Üye