

**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
İHRAÇ EDİLECEK ORTAKLIK HAKKI VERMEYEN
SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun _____ tarih ve _____ sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren _____ süre ile satılabilir. Ancak bu belgenin onaylanması, ihraççının veya bu belgeye konu sermaye piyasası araçlarının veya bunların fiyatlarının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez ve bu sermaye piyasası araçlarında yapılacak işlemlere ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının fiyatı ihraççı tarafından belirlenmiş olup, fiyatın belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımıza ve işbu İhraç Belgesine konu ortaklık hakkı vermeyen sermaye piyasası araçlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İhraççı unvanı	:	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İhraççının iletişim adresi ve internet sitesi	:	www.zeraygyo.com.tr
İhraççının ticaret sicili / sicil numarası	:	KOCAELİ-35613
İhraca ilişkin yetkili organ kararı / karar tarihi (Genel kurul / yönetim kurulu kararı)	:	Yönetim Kurulu kararı / 24.09.2026
İhraç edilecek sermaye piyasası aracı (Sadece biri seçilecek)	:	☒ Borçlanma Aracı ☐ Kira Sertifikası ☐ Gayrimenkul Sertifikası ☐ VDMK ☐ IDMK ☐ VTMK ☐ ITMK ☐ Yatırım Kuruluşu Varantı/Sertifikası ☐ Diğer
İhraç türü (Yurt içi veya yurt dışından sadece biri seçilecek)	:	☒ Yurt içinde halka arz edilmeksizin ☐ Tahsisli satış ☒ Nitelikli yatırımcıya satış ☐ Yurt dışı satış
“Yeşil, Sürdürülebilir ve Sosyal Sermaye Piyasası Araçları Rehberi ve Sürdürülebilirlik Bağlantılı Sermaye Piyasası Araçları Rehberi” kapsamında ihraç edilecek yeşil, sosyal, sürdürülebilir veya sürdürülebilirlik bağlantılı bir sermaye piyasası aracı mı?	:	☐ Evet ☐ Yeşil ☐ Sosyal ☐ Sürdürülebilir ☐ Sürdürülebilirlik Bağlantılı ☒ Hayır
Bu belge kapsamında ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarının ihraç tavanı	:	3.000.000.000 TL

İhraççının finansal raporlarının yatırımcılara iletilme yöntemi	:	Finansal raporlar www.zeraygyo.com.tr adresinde ve KAP'ta ilan edilmektedir.
---	---	---

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN İHRAÇ EDİLECEK BORÇLANMA
ARAÇLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİ EKİDİR**

Borçlanma aracı türü	: ☒ Tahvil/Finansman Bonosu ☐ Yapılandırılmış Borçlanma Aracı ☐ Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Aracı ☐ Paya Dönüştürülebilir Tahvil ☐ Değiştirilebilir Tahvil ☐ Diğer
Borçlanma aracına ve ihraca ilişkin esaslar	: <p>İhraç tavanı kapsamında, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, toplamda 3.000.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde, çeşitli tertip ve vadelerde, bir veya birden fazla defada, Türk Lirası cinsinden borçlanma aracı ihraç edilmesi planlanmaktadır.</p> <p>İhraç edilecek borçlanma araçlarının faiz oranı ve faiz hesaplama yöntemi, piyasa koşulları dikkate alınarak her bir ihraç özelinde belirlenecektir. Söz konusu araçların Borsa İstanbul A.Ş. Borçlanma Araçları Piyasası'nda işlem görmesi planlanmaktadır.</p> <p>Şirketimiz tarafından ihraç edilecek finansman bonoları ve/veya tahvillerin faiz oranlarının; hazine bonosu ve/veya devlet tahvillerinden bir veya birkaçının ("Referans DİBS") ve/veya TLREF Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı ve/veya benzeri çeşitli göstergelere ve bu göstergelerin endekslerinin referans olarak alınması ve gerekli görülmesi halinde söz konusu Referans DİBS faizleri ve/veya TLREF ve/veya benzeri çeşitli göstergelerin ve bu göstergelerin endekslerinin üzerine piyasa koşullarına bağlı olarak belirlenecek sabit ve/veya değişken ek getiri oranının ilave edilmesi suretiyle veya ilave edilecek ek getiri oranından ayrı olarak veya bununla birlikte sabit bir oran belirlenmesi suretiyle ve/veya değişken faiz oranının Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) endeksli olarak belirlenmesi öngörülmektedir. Şirketimiz tarafından ihraç edilecek finansman bonoları ve/veya tahvillerin faiz oranları ve nihai faiz hesaplama yöntemi her bir ihraç öncesinde fiili satış aşamasında belli olacaktır.</p> <p>Yatırımcılar ihraç edilecek borçlanma araçlarını satın almakla sadece ihraççı şirkete faiz karşılığında borç vermiş olmaktadır ve anapara ve faiz alacağı dışında herhangi bir hakları bulunmamaktadır.</p>

İhraçtan elde edilecek fonun kullanım yerleri	:	Şirketin gayrimenkul portföyünün büyütülmesi, çeşitliliğin ve verimliliğin artırılmasını teminen yatırım yapılacak gayrimenkullerin finansmanı, şirketin işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanması ve yıllık genel finansman ihtiyacından/borçlanmalarından kaynaklanabilecek fon ihtiyaçları kapsamında fonlama alternatiflerinden biri olarak değerlendirilecektir.
İhraççı taahhütleri	:	Yoktur.
İhraççının veya aracın kredi derecelendirme notuna ilişkin bilgiler	:	İhraççı JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (31.08.2026) Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: BBB (TR)- Görünüm: Durağan Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: J3(TR) Görünüm: Durağan
Yetkili kuruluş	:	Henüz belirlenmemiştir.
Garanti hükümleri ve garantör hakkında bilgiler	:	Yoktur.
Erken itfa esasları	:	Yoktur.
Yeniden yapılandırma esasları	:	Yoktur.
Borçlanma Araçları Sahipleri Kurulu'na ilişkin bilgiler	:	<p>İhraççının yönetim kurulunun veya borçlanma aracı sahiplerinin talebi üzerine, ihraç belgesinde yer verilen veya ihraç belgesine dayanılarak MKK'da tanımlanacak olan veya II-31/A.1 sayılı Borçlanma Aracı Sahipleri Kurulu Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen şartlarda ve konularda karar almak amacıyla toplanabilecek olan borçlanma aracı sahipleri kuruluna (BASK) ilişkin bilgiler aşağıdadır.</p> <p>1. BASK'ın, ihraççının yönetim kurulu tarafından veya borçlanma araçları sahipleri tarafından toplantıya çağırılmasına ve borçlanma aracı sahipleri kurulunda karar alınmasına ilişkin esaslar ve şartlar:</p> <p>a) İhraççı tarafından ihraç edilmiş borçlanma araçlarına ilişkin olarak hangi durumlarda Tertip BASK toplantısı yapılacağına ilişkin bilgi:</p> <p>İhraç belgesinde yer verilen veya ihraç belgesine dayanılarak MKK'da tanımlanmış faiz, vade ve anapara veya aşağıda (b) maddesinde belirtilen ihraççı tarafından ihtiyari olarak belirlenen diğer asli hüküm ve şartlara ilişkin olarak yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyecek nitelikteki değişikliklerin yapılabilmesi için</p>

ilgili tertip borçlanma aracı sahiplerinin oluşturduğu Tertip BASK'ın karar alması gerekir.

Borçlanma araçlarının geri ödemelerinde temerrüt oluştuktan sonra bu borçlanma araçlarının hüküm ve şartlarının değiştirilmesi halinde, borçlanma aracının temerrüdü nedeniyle başlatılmış tüm takipler ilgili borçlanma aracının hüküm ve şartlarının değiştirilmiş kabul edildiği tarih itibarıyla durur, ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararları uygulanmaz, bir takip muamelesi ile kesilebilen zamanaşımı ve hak düşüren müddetler işlemez. Borçlanma aracından doğan tüm borçlar ifa edildikten sonra duran takipler düşer.

İşbu ihraç belgesi kapsamında ihraç edilecek borçlanma araçlarına ilişkin anapara, faiz, kupon veya sair ödeme yükümlülüklerinin ilgili ihraç koşullarında belirtilen vadelerde yerine getirilmemesi temerrüt hali olarak kabul edilecektir. Temerrüdün kapsamı ve sonuçları ilgili tertibin ihraç koşullarında belirlenecektir. Temerrüt halinde Tertip BASK, ilgili mevzuat ve işbu ihraç belgesinde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde toplantıya çağrılabilir.

b) İhraççı tarafından ihtiyari olarak belirlenen asli hüküm ve şartlar ile ihraççı tarafından verilen taahhütler:

İhraççı tarafından işbu ihraç belgesi kapsamında ihraç edilecek borçlanma araçlarının faiz, vade ve anaparalarına ilaveten herhangi bir asli hüküm ve şart belirlenmemiş olup, borçlanma aracı sahiplerine karşı ihraççının finansal veya operasyonel durumuna ilişkin herhangi bir taahhüt verilmemiştir.

c) Tertip BASK toplantılarında uygulanacak nisap:

Tebliğ'in 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre Tertip BASK toplantılarında kararlar, her bir tertibin tedavülde bulunan toplam nominal bedelinin üçte iki çoğunluğunu temsil eden borçlanma aracı sahiplerinin olumlu oyu ile alınır.

ç) Yönetim kurulu tarafından Tertip BASK toplantı çağrısı yapılmasına ilişkin esaslar:

İhraççının yönetim kurulu yukarıda tanımlanan temerrüt halleri ile gerekli gördüğü diğer durumlarda alacağı karar ile Tertip BASK'ı toplantıya çağırabilir.

İhraççının yönetim kurulu tarafından gerçekleştirilecek Tertip BASK toplantı çağrısı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 10 iş günü önce Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanır.

Tertip BASK'a katılım ve oy kullanma hakkı, borçlanma aracı sahibine veya usulüne uygun olarak yetkilendirdiği vekiline aittir.

Tertip BASK toplantı çağrısı, toplantı gündemi ile toplantının yeri ve zamanını içerir. Toplantı ihraççının merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehirde yapılır. Toplantı sekreteryası ihraççının yönetim kurulu tarafından görevlendirilecek kişilerden oluşur ve toplantının giderleri ihraççı tarafından karşılanır.

d) Borçlanma aracı sahipleri tarafından Tertip BASK çağrısı yapılmasına ilişkin esaslar:

Tertip BASK toplantısı çağrıları her halükarda ihraççının yönetim kurulu tarafından yapılacaktır. İlgili tertip borçlanma araçlarının nominal bedelleri toplamının asgari üçte ikisine sahip borçlanma aracı sahiplerinin şahsen veya belirlenmiş olması halinde BASK temsilcisi aracılığıyla ihraççının yönetim kuruluna noter aracılığıyla bildirimde bulunmaları ve gündeme alınması istenen konuları da belirtmeleri suretiyle Tertip BASK'ın toplantıya çağrılmasını talep etmeleri mümkündür.

Bildirimin ihraççıya ulaşmasını izleyen 10 iş günü içinde ihraççının yönetim kurulu tarafından yukarıdaki esaslara uygun çağrı yapılacaktır.

e) Tertip BASK kararlarının yürürlüğe girmesine ilişkin esaslar:

Tertip BASK toplantılarında alınan kararlar toplantı tarihinden itibaren en geç üç iş günü içerisinde ihraççının yönetim kurulu tarafından onaylanmadıkça geçerli olmaz.

- İhraççının yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve Genel BASK kararı ile reddedilmemiş olan veya

- Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında belirtildiği üzere diğer tertip borçlanma araçlarının nominal değerinin yüzde yirmisine sahip olanlar tarafından yönetim kurulunun onay tarihinden itibaren en geç beş iş günü içinde Genel BASK'ın toplanmasının talep edilmemesi halinde veya

- Tebliğ'in 4 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında belirtildiği üzere, Genel BASK'ın, yönetim kurulunun Tertip BASK kararını onaylama tarihinden itibaren on beş iş günü içinde karar nisabını (toplantıya katılacak olan borçlanma araçlarının tedavülde bulunan toplam nominal bedeli üzerinden üçte iki çoğunluğu) sağlayacak şekilde toplanamaması halinde

Tertip BASK kararları bu kararlara olumlu oy vermeyen veya usulüne uygun şekilde yapılan çağrıya

rağmen toplantıya katılmayan aynı tertip borçlanma aracı sahipleri için de hüküm ifade etmek üzere kesinlik kazanır.

Genel BASK'a ilişkin hususlar Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarında yer almaktadır.

2. BASK temsilcisine ilişkin genel bilgiler:

İhraççı tarafından ihraç belgesinde temsilci belirlenebilir. İhraç belgesinde belirleme yapılmamışsa, ihraççının herhangi bir veya birden çok tertip borçlanma araçlarının tedavülde bulunan bedelinin yarısından fazlasını temsil eden borçlanma aracı sahiplerinin olumlu oyu ile temsilci belirlenmesi mümkündür. Temsilci, farklı tertip borçlanma araçları için aynı veya farklı gerçek veya tüzel kişiler olabilir. Temsilci, temsil ettiği ilgili tertip veya tertiplerin borçlanma araçlarının tedavülde bulunan nominal bedelinin yarısından fazlasını temsil eden borçlanma aracı sahiplerinin oyu ile azledilebilir.

a) İhraççı tarafından belirlenen temsilciye ilişkin bilgiler:

İhraççı tarafından atanmış BASK temsilcisi bulunmamaktadır. İhraç belgesinde temsilci belirlenmemiş olması halinde, Tebliğ hükümleri çerçevesinde borçlanma aracı sahipleri tarafından BASK temsilcisi belirlenebilir. Borçlanma aracı sahipleri tarafından belirlenen temsilcinin görev ve yetkileri ile temsilciye ödenecek ücret, ilgili BASK kararında belirlenir.

b) Temsilcinin görev ve yetkileri:

Borçlanma aracı sahipleri tarafından belirlenen temsilciye ait görev ve yetkiler, ilgili BASK kararında belirtilir.

c) Temsilci ücreti: BASK temsilci atanması halinde ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecek ise tutarı ve ödeme usulleri BASK kararı ile belirlenir. BASK temsilcisine ödenecek ücret borçlanma aracı sahipleri tarafından karşılanacaktır.

3. Tertip BASK kararlarının ihraççı yönetim kurulu tarafından onaylanması, kararlara itiraz ve BASK kararlarının yürürlüğe girmesine ilişkin süreler: İlave hüküm öngörülmemiş olup Tebliğ hükümleri uygulanacaktır.

4. BASK toplantısına katılma ilişkin bilgiler:

BASK toplantısına katılabilecekler listesi MKK tarafından verilen listeye göre yönetim kurulunca hazırlanır. Bu kapsamda BASK toplantısı yapılması halinde ilgili borçlanma aracı sahiplerine ilişkin kişisel verilerin sadece bu amaçla sınırlı olarak ihraççıya verilmesi söz konusudur.

MKK tarafından sağlanan listeye göre BASK toplantısına katılabilecekler listesi Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır. Bu listede yer alan borçlanma aracı sahipleri veya bunların usulüne uygun şekilde yetkilendirilmiş temsilci veya vekilleri dışında kalan kişiler BASK toplantısına katılamaz.

BASK toplantılarına katılımın fiziken gerçekleştirilmesi esastır. Bununla birlikte, işbu İhraç Belgesi'nin elektronik ortamda yapılacak BASK toplantılarına ilişkin hükümleri çerçevesinde toplantılara elektronik ortamda katılım imkanı da sağlanabilir. Elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fiziki katılım ve oy vermenin doğurduğu hukuki sonuçları doğurur.

BASK toplantısına aslen katılacak borçlanma aracı sahiplerinin kimliklerini tevsik edici belgeleri; vekaleten katılacak kişilerin ise noter onaylı vekaletname ile kimliklerini tevsik edici belgeleri ibraz etmeleri gerekir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği hükümleri, uygun düştüğü ölçüde, BASK toplantılarında oy kullanma hakkına sahip borçlanma aracı sahiplerinin vekaleten temsil edilmesinde uygulanır.

5. BASK toplantısının yönetilmesine ve oyların kullanımına ilişkin bilgiler:

Toplantı, BASK tarafından borçlanma aracı sahibi olması şartı aranmaksızın seçilen toplantı başkanı tarafından yönetilir. Toplantı başkanı toplantı tutanağının hazırlanmasını sağlar ve oyların mevzuata uygun olarak kullanılmasını ve sayılmasını temin eder.

Toplantı tutanağında Tebliğ'in 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca sahibine oy hakkı sağlamayan ve nisaplarda dikkate alınmayan tutarlara ilişkin bilgiye yer verilecektir. Söz konusu tutarlar, nisapların hesaplanmasına hiçbir surette dahil edilmeyecektir.

6. Elektronik ortamda yapılacak BASK'a ilişkin esaslar:

Şirket payları borsaya kote edilmiş olduğundan, BASK toplantılarında fiziksel katılımın yanında elektronik ortam üzerinden katılıma da imkan sağlanır.

Elektronik ortamda yapılacak BASK toplantısına ilişkin katılım ve uygulama esasları, Yönetim Kurulu tarafından yapılacak toplantı çağrısında belirtilir.

Yönetim Kurulu, MKK tarafından sağlanan listeye göre BASK toplantısına katılabilecekler listesini hazırlar. Bu

	<p>listenin MKK'dan alınmasına ilişkin usul ve esaslar MKK tarafından belirlenir.</p> <p>Elektronik ortamda gerçekleştirilecek BASK toplantılarında ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümleri ile uygun düştüğü ölçüde Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri kıyasen uygulanır.</p> <p>7. Diğer BASK toplantılarına ilişkin belirleme: Tebliğ'de belirlenen zorunlu haller dışında, yatırımcıların yatırım kararlarını etkilemeyen konularda BASK toplantısı yapılmayacaktır.</p> <p>8. Teminatlı menkul kıymetlere ve bir teminat içeren borçlanma araçlarına ilişkin bilgi: İhraççının, Kurul'un III-59.1 sayılı Teminatlı Menkul Kıymetler Tebliği'nde düzenlenen teminatlı menkul kıymetlerinin sahipleri ile herhangi bir surette teminat ile korunan borçlanma araçlarının sahipleri, sahip oldukları borçlanma araçlarını ilgilendiren konularda, ihraççının teminatsız borçlanma aracı sahiplerinden ayrı olarak kendi aralarında (teminatlı menkul kıymetler kendi arasında ve herhangi bir surette teminat ile korunan borçlanma araçları ise kendi aralarında olmak üzere) Tertip BASK oluştururlar.</p>
Diğer hususlar	: Yoktur.

İşbu belge ile birlikte 24.09.2026 tarihli başvuru formu da KAP'ta ilan edilmiştir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesi Ekinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.