

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
29/04/2026 TARİHLİ
2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, aşağıda belirtilen gündemi görüşmek ve karar bağlamak üzere, 29/04/2026 tarihinde saat 15:00'da "Küçükbakkalköy Mahallesi Şenlik Sokak No:3/1 Ataşehir/İstanbul" adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Valiliği İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 28/04/2026 tarih ve E-90726394-431.03-00121580352 sayılı yazılarıyla görevlendirilmiş Bakanlık Temsilcisi Sayın Ali İbrahim AKGÜN gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya davet; Şirket Yönetim Kurulu tarafından 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Esas Sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde gündemi de ihtiva edecek şekilde 01 Nisan 2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP"), Şirket internet sitesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemine ("EGKS") ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 07 Nisan 2026 tarih ve 11558 sayılı nüshasında ilan edilmek sureti ile süresi içinde yapılmıştır.

Toplantıda, Şirket Esas Sözleşmesinin, toplantıya çağrının yapıldığını gösteren belgelerin, Gündem ve Hazır Bulunanlar Listesi'nin eksiksiz bir şekilde toplantı yerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı Zekeriya ZERAY'nın, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Sn. Şüheda TUROĞLU, Sn. Asena MEMİŞOĞLU, Sn. Ahmet YİĞİT, Sn. Ergün GÜLTEKİN ile A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.'yi temsilen Ceyhun DENİZ'in toplantıya katıldığı belirtilmiştir.

Bakanlık Temsilcisi'nin Genel Kurul Toplantısı Hazır Bulunanlar Listesi'nin incelemesi sonucunda; Şirketin toplam 626.000.000 TL ödenmiş sermayesine tekabül eden 626.000.000 adet hisseden; 510.272.032 adet ve 510.272.032 TL nominal değerli hissenin ASALETEN, 8.685.397 adet ve 8.685.397 TL nominal değerli hissenin VEKALETEN olmak üzere, TOPLAM 518.957.429 adet ve 518.957.429 TL nominal değerli hissenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek TTK ve gerekse Esas Sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine Bakanlık Temsilcisi Genel Kurul Toplantısının açılmasına onay vermiş ve toplantı Şirket Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Zekeriya ZERAY tarafından açılış konuşması yapılarak toplantı açılmıştır.

Genel kurul toplantısının hem fiziki hem de elektronik ortamda gerçekleşeceği, Şirket pay sahiplerinden bazılarının MKK aracılığıyla E-GKS üzerinden elektronik ortamda genel kurul toplantısına katılabileceği, E-GKS üzerinden edinilen Hazır Bulunanlar Listesi'nde yer alan gerçek kişi pay sahiplerinin ya da temsilcilerinin kişiye özel bilgilerinin KAP'ta yayınlanabilmesinin ilgili kişinin iznine tabi tutulduğu ve özellikle oy kullanma şekli de başta olmak üzere genel kurul toplantısında dikkat edilmesi gerekenler hususunda bilgi verilmiştir.

Şirket'in elektronik genel kurul ile ilgili hazırlıklarını TTK'nın 1527. maddesinin 5. ve 6. fıkraları gereği yerine getirdiği tespit edilmiştir. E-GKS'yi kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikası" bulunan Sn. Can ÖZTÜRK'ün hazır bulunduğu tespit edilmiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

MADDE 1:

Sn. Zekeriya ZERAY tarafından 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın açılışı yapıldı.

Sn. Can Öztürk tarafından toplantı hakkında bilgi aktarılarak, oy kullanma şekli hakkında pay sahipleri bilgilendirildi. Kanun ve Şirket Esas sözleşmesinde yer aldığı üzere elektronik oy

sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantıya fiziki olarak katılan pay sahiplerinin kabul ve ret oylarını açık ve el kaldırma usulü ile kullanmaları gerektiği belirtildi.

Verilen önerge ile Toplantı Başkanlığına Sn. Atilla ZAIÑOĐLU'nun, tutanak yazmanlığına Sn. İlker Alpaydın 'ın ve oy toplama memurluğuna Sn. Harun Koroğlu seğıilmeleri hususu fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy çokluğuyla kabul edilmiştir. Toplantı Başkanı Sn. Atilla ZAIÑOĐLU tarafından EGKS'yi kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluş Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikası" bulunan Sn. Can ÖZTÜRK görevlendirilmiştir. Ardından, Toplantı Başkanı Sn. Atilla ZAIÑOĐLU tarafından toplantı gündemi okunmuş, görüşölme sırasına ilişkin bir değişiklik önerisi olup olmadığı sorulmuştur. Herhangi bir öneri iletilmemiştir.

Şirket esas sözleşmesinin, pay defterinin, Şirket'in 2025 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun, Bağımsız Denetçi Raporu'nun, Finansal Tabloların, Kar Dağıtımına İlişkin Yönetim Kurulu Teklifinin, Hazır Bulunanlar Listesinin, genel kurul toplantısına ait gündemin, gündem metnine ilişkin zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerekli açıklamaları ve ilgili belgeleri içeren ayrıntılı Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanının ve toplantı ilanına ilişkin TTSG ile diğer ilgili belgelerin toplantı yerinde bulunduğu açıklanmıştır.

MADDE 2

Genel Kurul toplantı tutanaklarının ve sair belgelerin imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi hususunda önerge verildi. Önerge fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

MADDE 3

Toplantı Başkanlığı'na pay sahiplerinden Sayın Zekeriya ZERAY tarafından Şirket'in 2025 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Bağımsız Denetim Şirketi Raporlarının şirket merkezinde, Şirket İnternet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde ve fiziki katılan hissedarlar için toplantı salonunda bulundurulan dosyalarda pay sahiplerinin incelemesine sunulmuş olması nedeniyle okunmuş sayılmasına ilişkin önerge verildi. Önerge, fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama toplantıya katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Bağımsız Denetim Raporu görüşölme üzere müzakereye açıldı. Söz alan olmadı.

2025 yılı Bağımsız Denetim Raporu oylamaya tabi olmadığından yalnızca bilgi verilmiştir.

MADDE 4

Toplantı Başkanlığı'na pay sahiplerinden Sayın Zekeriya ZERAY tarafından Şirket'in 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Bilanço ve Gelir/Gider hesaplarının şirket merkezinde, Şirket İnternet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformunda, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde pay sahiplerinin incelemesine sunulmuş olması nedeniyle okunmuş sayılmasına ilişkin önerge verildi. Önerge fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

2025 yılı hesap dönemine ait Bilanço ve Gelir/Gider tabloları görüşmeye açıldı, konu hakkında söz alan olmadı. 2025 yılı Bilanço ve Gelir/Gider tabloları fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

MADDE 5

2025 yılı faaliyetleri nedeni ile Yönetim Kurulu Üyelerinin ibraları, TTK'nın 436. maddesinin 2. fıkrası gereği kendi paylarından doğan haklarını kullanmayarak ayrı ayrı oylamaya sunuldu. Fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda ibraya ilişkin aşağıdaki sonuçlar uyarınca yönetim kurulu üyelerinin ibralarına karar verildi:

Yönetim Kurulu Üyelerimiz 2025 hesap dönemi faaliyetleri için aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde ibra edilmiştir.

Ad Soyad	Hazirun Toplamı	Kendi Payı	Ret Oyu Toplam	Kabul Oyu Toplam
ZEKERİYA ZERAY	518.957.429,00	509.282.000,00	70,00	9.675.359,00
ŞUHEDA TUROĞLU	518.957.429,00	0,00	70,00	518.957.359,00
ASENA MEMİŞOĞLU	518.957.429,00	0,00	0,00	518.957.429,00
AHMET YİĞİT	518.957.429,00	0,00	0,00	518.957.429,00
ATILLA ZAIMOĞLU	518.957.429,00	0,00	0,00	518.957.429,00

Şirkette pay sahibi olan Yönetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmadı.

MADDE 6

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ergün Gültekin'in yerine T.T.K.'nın 363. maddesi gereği, Genel Kurul'un tasvibine sunulmak ve selefinin görev süresince görev yapmak üzere, ilk Genel Kurul'a kadar Sn. Atilla Zaimoğlu'nun Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmasına ilişkin Yönetim Kararı alınmış olup bu karar Genel Kurul'un onayına sunulmuştur.

İlgili atama, fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 7

Yönetim Kurulu Üyelerine, TTK'nın 395 ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi hususunun görüşülerek onaya sunuldu. Teklif, fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 8

2025 yılı içinde Yönetim Kurulu üyelerine verilen ücretlerle ilgili bilgi verildi. Bu madde bilgilendirme amaçlı olduğundan oylama yapılmamıştır.

Bilgilendirme yapılmıştır.

MADDE 9

Toplantı Başkanlığı'na verilen önerge ile, Yönetim Kurulunun Bağımsız Üyelerine aylık net 100.000,00-TL huzur hakkı ödenmesi ve diğer Yönetim Kurulu üyelerine ise ücret ödenmemesi hususu teklif edildi. Teklif, fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

MADDE 10

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca hazırlanmış olan Sermaye Piyasası düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan ve A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait finansal raporlarına göre 57.690.138 TL net dönem karı, Vergi Usul Kanununa göre hazırlanan mali tablolarda ise 244.365.508,66 TL net dönem zararının bulunması nedeniyle pay sahiplerine temettü dağıtılmaması ve oluşan

zararın geçmiş yıllar kar/ zarar hesabına aktarılması yönündeki Yönetim Kurulu önerisi Genel Kurul onayına sunuldu. Teklif, fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 11

2025 yılında herhangi bir bağış ve yardımda bulunulmadığı yönünde pay sahipleri bilgilendirildi.

Şirketin 2026 yılında yapılabilecek bağış ve yardım üst sınırının 10.000.000 TL olarak belirlenmesini ve bu sınırına kadar bağış ve yardım yapılabilmesi hususunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi, Genel Kurul onayına sunuldu. Teklif, fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 12

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" uyarınca Yönetim Kurulu tarafından önerilen Bağımsız Denetim Şirketinin seçilmesi kapsamında Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Noramin İş Merkezi Sitesi No: 237 İç Kapı No: 110 Sarıyer/İstanbul adresinde bulunan İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 339941-5 Ticaret Sicil Numarası ile kayıtlı AKADEMİK BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.'den alınması hususu Genel Kurul onayına sunuldu. Teklif, fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 13

2025 yılı faaliyet döneminde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 ve 1.3.7 maddeleri kapsamında yapılan işlemler hakkında bilgi verildi. Bu madde bilgilendirme amaçlı olduğundan oylama yapılmamıştır.

MADDE 14

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12'nci maddesi uyarınca üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkındaki bilgiye 31.12.2025 tarihli finansal tabloların 14 nolu dipnotunda yer verildiği ve bu kapsamda herhangi bir teminat, rehin, ipotek ve kefaletin olmadığı hususunda Toplantı Başkanı tarafından pay sahiplerine bilgi verildi. Bu madde bilgilendirme amaçlı olduğundan oylama yapılmamıştır.

MADDE 15

Toplantı Başkanlığı'na pay sahiplerinden Sayın Zekeriya ZERAY tarafından Şirket tarafından oluşturulan Politikalar ve Etik İlkelerin Genel Kurul Toplantısının ilanı ile birlikte KAP'ta, Şirket İnternet sitesinde ve MKK E-Şirket uygulamalarında pay sahiplerinin incelemesine sunulmuş olması nedeniyle okunmuş sayılması ve aynen kabulü hususunda önerge verildi. Fiziki ve elektronik ortamda yapılan oylama sonucunda okunmuş sayılması ve aynen kabulü hususunda önerge Genel Kurul da oy birliği ile kabul edilmiştir.

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

Ücretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Menfaat sahipleri Politikası, İnsan kaynakları politikası, Etik İlkelerimiz, Politikalarını ile ilgili olarak da Genel pay sahiplerine bilgi verildiğinden bu konu hakkında oylama yapılmamıştır.

MADDE 16

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca 2025 yılında yapılan işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verildi. Bu madde bilgilendirme amaçlı olduğundan oylama yapılmamıştır.

MADDE 17

Dilek ve temenniler maddesine geçildi. Alınan kararlara herhangi bir itirazın olmadığı görüldü. Başka söz alan olmadığından Toplantı Başkanı, Şirket için hayırlı olması dileği ile toplantıyı sonlandırdı.

İşbu tutanak, toplantı yerinde tanzim ve imza edilmiştir. 29 Nisan 2026 saat 16:25

Toplantı Başkanı Atilla ZAIMOĞLU	Bakanlık/Temsilcisi Ali İbrahim Akgün
Oy toplama Memuru Harun KÖROĞLU,	Tutanak Yazmanı İlker ALPAYDIN

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
29.04.2026 Olağan Genel Kurul Hazır Bulunanlar Listesi

Pay Sahibi	TCKN / VKN	Uyruk	Adres	Grup	Payların İtibari Değeri	Katılım Tercihi	Temsilci Türü	Temsilci Ad Soyad Unvan	Temsilcinin TCKN / VKN	İmza
ZEKERİYA ZERAY										
KEVOK GAYRİMENKUL İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ										
SEMRA KIRKAN										
HAKAN ÖZER										
GÖRKEM KIRKAN										
ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ										
SERDAR KIRKAN										
EMİN EYMEN YEŞİLBAŞ										
TAMER İZZET BEYAZOĞLU										
ENVER DOĞAN NAMAR										
AHMET ALİ ŞAHİN										

29 Nisan 2026 14:59

1 / 2

Pay Sahibi	TCKN / VKN	Uyruk	Adres	Grup	Payların İtibari Değeri	Katılım Tercihi	Temsilci Türü	Temsilci Ad Soyad Unvan	Temsilcinin TCKN / VKN	İmza
FIKRET AYDIN										

Dağıtım Durumu:
Ceyhan Deniz

Şirketin Sermayesi	626.000.000
Asgari Toplantı Nisabı	
Asaleten Hazır Bulunan Pay Tutarı	510.272.032
Tevdi Eden Temsilcileri Tarafından Temsil Edilen Pay Tutarı	0
Diğer Temsilciler Tarafından Temsil Edilen Pay Tutarı	8.685.397
Mevcut Toplantı Nisabı	518.957.429

Yönetim Kurulu Üyeleri
Zekeriyâ Zeray
Serdar Kirkan

Toplantı Başkanı
Atilla Zaimoğlu

Bakanlık Temsilcisi
Ali Hakan AKSOY

Tutanak Yazmanı
İlker ALPAZDIN

Oy Toplama Memuru
Hakan KOROĞLU

29 Nisan 2026 14:59

2 / 2