

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
TOPLANTI TUTANAĞI
(06 MAYIS 2026)

LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 06.05.2026 tarih, saat 10:00'da Luxera Towers Satış Ofisi Bağlar Mahallesi Koçman Caddesi No: 69 Bağcılar/İstanbul adresindeki Towers Satış Ofisi Toplantı Salonu'nda T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 04 Mayıs 2026 tarihli ve 121794107 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın **Dursun ELİK**'in gözetiminde yapılmıştır. Toplantıda Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Sayın **Ramazan TAŞ**, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın **Cemal SÜLEYMAN**, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın **Emad RAGAB** Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Ali KHALİL**, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Mehmet Emin ORAN**, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Ömer ERDOĞAN**, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Mine Berra DOĞANER** ile Şirket denetçisi **VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ** adına Sayın **Mustafa Sevinç ÖZ** hazır bulunmuşlardır.

Toplantıya ait çağrı; Kanun ve Esas Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 10.04.2026 tarihli ve 11561 sayılı nüshasında, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP), Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) elektronik genel kurul portalında ve Şirketimizin kurumsal internet sitesi olan www.luxera.com.tr adresinde ilân edilmek suretiyle süresi içinde yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ve **T.C. Ticaret Bakanlığı**'nın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanan 2025 Yılı içerisinde Şirketimizin halka kapalı statüde faaliyet göstermesi sebebiyle, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, 2025 yılına ait Bağımsız Denetim Raporu, 2025 yılına ait Finansal Tablolar, 2025 yılına ait Kar Dağıtımına İlişkin Teklif ve gündem maddelerine ilişkin zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerekli açıklamaları ve ilgili belgeleri içeren ayrıntılı Bilgilendirme Dokümanı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul Toplantı tarihinden üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket merkezimizde, www.luxera.com.tr adresindeki Şirketin kurumsal internet sitesinde, MKK'nın elektronik genel kurul portalında ve www.kap.org.tr adresli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulmuştur.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, Şirket paylarının 330.000.000,00-TL toplam itibari değerinden; toplam itibari değeri 1.000.000-TL olan 1.000.000-adet (A) Grubu nama payın ve toplam itibari değeri 209.139.443-TL olan 209.139.443-adet (B) Grubu hamiline payın asaleten olmak üzere, toplam itibari değeri 210.139.443-TL olan 210.139.443.-adet payın toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek Kanun gerekse Esas Sözleşme'de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı **Ramazan TAŞ** tarafından fiziki ortamda oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulunuldu. Bu çerçevede, gerek Kanun gerekse Şirket Esas Sözleşmesi ve İç Yönergesi'nde yer aldığı üzere ve elektronik ortamda oy kullanımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda toplantıya fiziki olarak katılan pay sahipleri arasında oylamanın açık ve el kaldırmak suretiyle yapılacağı, red oyu kullanacak pay sahiplerinin red oyunu sözlü olarak beyan etmeleri gerektiği ve el kaldırmayan, ayağa kalkmayan veya herhangi bir şekilde sözlü beyanda bulunmayan pay sahiplerinin red oyu vermiş sayılacağı belirtilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 1527. maddesi ile 28 Ağustos 2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" uyarınca toplantının fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılabilmesi ve elektronik genel kurul sistemi üzerinden yapılabilmesi için ilgili mevzuattaki şartların yerine getirildiği Bakanlık Temsilcisi tarafından tespit edilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı **Ramazan TAŞ** tarafından elektronik genel kurul uygulaması hakkında pay sahiplerine açıklamalarda bulunduktan sonra toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak, Şirketin 2025 yılı faaliyetleri ve buna ilişkin sonuçları ile ilgili açıklama yapmış ve gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması

Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ile ilgili gündem maddesi için verilen yazılı önerge Genel Kurulun onayına sunuldu. Başka bir önerge bulunmadığından oylamaya geçildi. Yapılan oylama sonucunda, Toplantı Başkanlığı'na Sayın **Mine Berra DOĞANER**'in seçilmesine oybirliği ile karar verildi.

Toplantı Başkanı tarafından, Tutanak Yazmanlığına **İnal DİNÇER** ve Oy Toplama Memurluğuna **Volkan BODUR** tayin edilerek Toplantı Başkanlığı oluşturuldu. Elektronik genel kurul sistemindeki teknik işlemlerin toplantı anında yerine getirilmesi için Toplantı Başkanı tarafından Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikasına haiz **Ahmet COŞKUNER** görevlendirildi.

Toplantı Başkanı tarafından toplantı gündemi genel kurula okundu.

Toplantı Başkanı tarafından genel kurula gündem maddelerinin görüşülme sırasına ilişkin olarak herhangi bir değişiklik önerisi olup olmadığı soruldu. Pay sahiplerince gündem maddelerinin görüşülme sırasına ilişkin olarak herhangi bir değişiklik önerisinin bulunmadığının beyan edilmesi üzerine, Toplantı Başkanı tarafından gündemin diğer maddelerinin görüşülmesine devam edildi.

2. Toplantı Tutanağı'nın imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi

Toplantı Tutanağının Pay sahipleri adına Toplantı Başkanlığını oluşturanlarca imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

3. 2025 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi

Toplantı Başkanı söz alarak, "2025 Yılı içerisinde Şirketin halka kapalı statüde faaliyet göstermesi sebebiyle, Türk Ticaret Kanunu ve "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ortakların incelemesine süresi içerisinde sunulmuş olması sebebiyle, 2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılmasını Genel Kurulun onayına sundu. 2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması oybirliği ile kabul edildi. 2025 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu müzakereye açıldı, söz alan olmadı.

4. Bağımsız denetim kuruluşu tarafından hazırlanan 2025 yılına ilişkin Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması ve müzakeresi

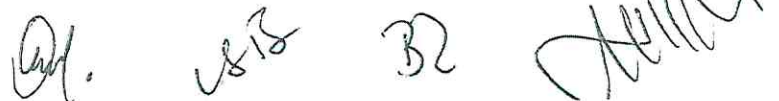
Bağımsız Denetim Raporu'nun toplantı ilanı ile birlikte şirket merkezinde hazır bulundurulduğu, KAP ve şirketin internet (www.luxera.com.tr) sitesinde ilan edildiği ve bu nedenle okunmuş sayılarak sadece görüş kısmının okunması hususu Genel Kurulun onayına sunuldu. Toplantıya katılan pay sahiplerinin oybirliği ile kabul edildi. Bağımsız Denetim Raporunun görüş kısmı Bağımsız Denetim Şirketini temsilen katılan **Mustafa Sevinç ÖZ** tarafından okundu, müzakereye açıldı, söz alan olmadı.

5. 2025 yılı finansal tablolarının (bilanço ve kar/zarar hesapları) okunması, müzakeresi ve onaylanması

Toplantı Başkanı söz alarak, 2025 yılı finansal tabloların okunmuş sayılmasını Genel Kurulun onayına sundu. Yapılan oylama neticesinde, toplantıya katılan pay sahiplerinden 3 adet red oyuna karşılık 210.139.440 adet kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edildi. 2025 Yılı finansal tabloları müzakereye açıldı. Söz alan olmadı. Genel Kurul huzurunda okunmuş sayılan 2025 Yılı finansal tabloları toplantıya katılan pay sahiplerinin 3 adet red oyuna karşılık 210.139.440 kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edildi.

6. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket'in 2025 yılı hesap dönemi faaliyet, işlem ve hesaplarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri

2025 yılı faaliyetleriyle ilgili olarak dönem içinde görev alan Yönetim Kurulu Üyeleri, **Ramazan TAŞ**, **Cemal SÜLEYMAN**, **Emad RAGAB**, **Ali KHALIL**, **Mehmet Emin ORAN**, **Ömer ERDOĞAN** ve **Mine Berra DOĞANER**' in ayrı ayrı ibra edilmeleri oylamaya sunuldu. Dönem içinde görev alan Yönetim Kurulu Üyelerinin 2025 yılı faaliyetleri ile ilgili ayrı ayrı oybirliği ile ibra edildiler.



Yönetim Kurulu Üyeleri kendi ibralarına ilişkin kararlarda oy kullanmadılar.

7. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi.

Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi yapıldı. 1 Yıl süre ile vazife görmek üzere A Grubu Pay Sahipleri tarafından aday gösterilen, [REDACTED] T.C. Kimlik numaralı **Ramazan TAŞ**, [REDACTED] T.C. Kimlik numaralı **Emad RAGAB**, [REDACTED] T.C. Kimlik numaralı **Cemal SÜLEYMAN**, [REDACTED] T.C. Kimlik numaralı **Ali KHALIL**, [REDACTED] T.C. Kimlik numaralı **Ömer ERDOĞAN** (Bağımsız Üye), [REDACTED] T.C. Kimlik numaralı **Mehmet Emin ORAN** (Bağımsız Üye) ve [REDACTED] T.C. Kimlik numaralı **Mine Berra DOĞANER** (Bağımsız Üye) Yönetim Kurulu Üyelikleri olarak oybirliği ile seçildiler.

8. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'a sunulan önerisinin görüşülerek karara bağlanması

Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasalarında Finansal Raporlamaya İlişkin Esasları düzenleyen II-14.1 sayılı tebliğ hükümleri çerçevesinde Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uyumlu olarak hazırlanan mali tablosunda ve Vergi Usul Kanunu kapsamında hazırlanıp Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına sunulan mali tablolarında kar oluşmadığından dağıtım konusu yapılabilecek kar bulunmamaktadır. Yönetim Kurulunun 07.04.2026 tarih ve 2026/09 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kar Dağıtmama yönündeki önerisi Genel Kurula sunulmuştur. Dağıtılacak kar olmaması nedeniyle Yönetim Kurulunun almış olduğu kar dağıtımını yapılmaması kararı teklif olarak genel kurula sunuldu ve kar payı dağıtımını yapılmaması oybirliği ile kabul edildi.

9. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne yapılan huzur hakkı ödemeleri hakkında bilgi verilmesi ve yeni dönemde Yönetim Kurulu Üyeleri'ne verilecek ücret ve huzur haklarının belirlenmesi


Gündem maddesi ile ilgili olarak Toplantı başkanlığına verilen yazılı önergede Yönetim Kurulu üyelerine 2026 yılı için ödenecek aylık huzur hakkının; Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkan vekilleri için net 350.000 TL (üçyüzellibin Türk Lirası), Diğer Yönetim Kurulu Üyeler için net 150.000 TL (yüzellibin Türk Lirası) ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri için net 75.000 TL (yetmişbeşbin Türk Lirası) olarak belirlenmesi önerilmiştir. Başkaca önerge verilmediğinden, verilen önerge, toplantıya katılan pay sahiplerinin 3 adet red oyuna karşılık 210.139.440 kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edildi.

10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda Bağımsız Denetleme Kuruluşu'nun seçimi

TTK ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketin 2026 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının bağımsız denetimini yürütmek üzere Yönetim Kurulu'nun 31.03.2026 tarih ve 2026/07 sayılı kararı ile 2026 yılı için önerilen **Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi'nin** seçimi genel kurulun onayına sunuldu ve 2026 yılı için **Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi** bağımsız denetim kuruluşu olarak oy birliği ile kabul edildi.

11. 2025 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2026 yılında yapılacak bağış ve yardımlar için üst sınır belirlenmesi

Genel Kurul'da oylamaya sunulup karara bağlanmaksızın; Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili düzenlemeler kapsamında; 01.01.2025-31.12.2025 hesap döneminde Şirketimizce 1.280.790 TL bağış yapıldığı hakkında ortaklara bilgilendirme ve açıklamalar yapıldı. Bu konuda söz alan olmadı. Toplantı başkanlığına verilen bir önerge ile 01.01.2026-31.12.2026 hesap döneminde yapılabilecek bağışlar için 8.000.000-TL'ye kadar bağış üst sınırı belirlenmesine ilişkin önerge verildi. Başka bir önerge olmamasından ötürü verilen önerge Genel Kurulda oylamaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda verilen önerge oybirliği ile kabul edildi.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left.

12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II- 17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/4 maddesi kapsamında, 2025 yılında Şirket'in 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hususunda Genel Kurul'a bilgi verilmesi

Genel Kurul'da oylamaya sunulup karara bağlanmaksızın; Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili düzenlemeler kapsamında; 01.01.2025-31.12.2025 hesap döneminde şirket ortakları ve üçüncü kişiler lehine herhangi bir teminat, rehin veya ipotek (TRİ) verilmediği ve bu suretle herhangi bir menfaat sağlanmadığı hususlarında Genel Kurula bilgi verildi.

13. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1), Özel Durumlar Tebliği (II 15.1) ve Kar Payı Tebliği (II-19.1.) hükümlerine uyum sağlanması amacıyla oluşturulan Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın Genel Kurul'un bilgi, görüş ve onaylarına sunulması

Şirketin "Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası" nın okunmuş sayılması hususu toplantı başkanı tarafından Genel Kurulun onayına sunuldu. Toplantıya katılan pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

Yönetim Kurulu tarafından Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde, 11/10/2024 tarih ve 2024/18 sayılı kararı ile oluşturulan ve 10/04/2026 tarihinde KAP'da duyurulmuş olan Şirketimizin "Bilgilendirme Politikası", "Ücretlendirme Politikası", "Kar Dağıtım Politikası" ve "Bağış ve Yardım Politikası" nın onaylanması hususları ayrı ayrı müzakere edildi, söz alan olmadı, yapılan oylamada dört politikada toplantıya katılan pay sahiplerinin oy birliği ile kabul edildi.

14. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları tarafından, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan (1.3.6) sayılı kurumsal yönetim ilkesi kapsamında yapılmış işlemlere ilişkin pay sahiplerine bilgi verilmesi

Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim Tebliği (II-17.1) hükümlerine göre 01.01.2025-31.12.2025 hesap döneminde ilişkili taraflarla yürütülen işlemlerle ilgili olarak KAP'da ve şirketin internet (www.luxera.com.tr) sitesinde duyurulmuş ve Şirket Merkezinde Genel Kuruldan üç hafta önce ortakların bilgi ve incelemesine sunulan Bağımsız Denetimden geçmiş Konsolide Finansal Tablosunun/raporunun 45 ve 46 Sayfaları arasında yer alan "25 nolu ilişkili taraf açıklamaları" dipnotundaki hususlara atıf yapılarak gerekli açıklamalar genel kurula bilgi verildi.

15. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesinde yer alan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı 23.02.2026 tarih E-65171090-340.04-86734 sayılı konusu Şirketimizin Paylarının İlk Halka Arzı Hakkındaki yazısının son sayfasındaki 5'inci maddesinde "Şirketinizin portföyünde yer alan ve kiraya verilmiş olan 115 nolu bağımsız bölüme ilişkin mevcut durum itibarıyla kira bedelinin ekspertiz kira değerinin altında olduğu göz önünde bulundurularak, GYO Tebliği'nin 37. maddesi hükümlerinin" kapsamında genel kurula bilgi vermemizi emretmiştir. Değerleme raporunda bahsedilen konu Luxera Meydan Projesindeki B Blok 115 nolu ticari ünite ile ilgilidir. İlgili ticari ünitenin kira kontratı kira başlangıç değişim tarihi Nisan ayında gerçekleşmektedir. 01.04.2025 tarihinden itibaren kira 142.940,70 TL + %20 KDV (28.588,14 TL) olup KDV Dahil 171.528,84 TL dir. Değerleme raporu yıl sonunda yapıldığından yıl sonu değerini göstermektedir. İlgili ünitenin yıl sonu değerlendirme raporundaki değeri 164.600 TL dir. Nisan-2025 ayından Aralık-2025 ayına kadar kira artış oranı uygulandığında alınan kiranın değerlendirme raporundaki tutardan aşağıda olmayacağı görülecektir. TÜFE Nisan-2025'te 95,60 Aralık-2025'te 110,39 dur. Bu durumda ilgili kira ödemesini TÜFE ile Aralık-2025 tarihine taşıdığımızda kiranın 165.088,48 TL ye tekabül ettiği görülecektir. Kiralandığı ay ve yıl sonu karşılaştırması yapıldığında, değerlendirme raporu altında bir kiralamanın söz konusu olmadığı görülecektir. Genel kurula bilgi verildi.

Am. 18/8 B2

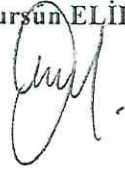
16. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, idari sorumluluğu bulunan yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde izin verilmesi

Yönetim Kurulu Üyelerinin, yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.6 maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396'nci maddeleri kapsamına giren hususlarda izin verilmesine oy birliği ile karar verildi.

17. Dilek ve temenniler

Bu maddeye ilişkin söz alan olmadı. Gündem üzerindeki görüşmeler tamamlandığından Yönetim Kuruluna başarılar dilenerek toplantının kapatıldığı Başkan tarafından bildirildi. İşbu toplantı tutanağı tarafımızdan toplantı mahallinde tanzim ve imza edildi. Saat 11:30

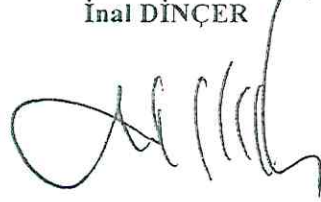
BAKANLIK TEMSİLCİSİ
Dursun ELİK



TOPLANTI BAŞKANI
Mine Berra DOĞANER



TOPLANTI YAZMANI
İnal DİNÇER



OY TOPLAMA MEMURU
Volkan BODUR

