



# Ziraat GYO

## ESAS SÖZLEŞME

 **Ziraat GYO**  
Ortaklıktan Daha Fazlası  
ZİRAAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Sahrayıcedit Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8 B Blok Kat: 8 / İstanbul  
Erenköy / D: 3980836525 / Ticaret Sicil No: 298006  
Mersis No: 0891003652500016 Telefon 0216 369 77 72  
Fax: 0216 369 77 72 Sermaye: 3.520.215.000 TL

*[Handwritten signature]*

## KURULUŞ:

### Madde 1.

Aşağıda bilgileri verilen kurucu tarafından Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi kurulmuştur.

Ortak Kuruluş: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

Adresi: BANKALAR CADDESİ NO:42 ULUS ALTINDAĞ/ANKARA /

Vergi Numarası: 9980069675

## ŞİRKETİN UNVANI:

### Madde 2.

Şirketin Unvanı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'dir.  
İşletmenin Adı ZİRAAT GYO dur.

## AMAÇ VE KONU:

### Madde 3.

Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır:

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

## FAALİYET KAPSAMI FAALİYET YASAKLARI YATIRIM SINIRLAMALARI

### Madde 4.

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile aynı hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir. Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir; bunlar üzerinde tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir; portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar



dahilinde ve özel haller kapsamında SPK'ca aranacak gerekli açıklamaların yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Bunlar haricinde sermaye piyasası mevzuatında belirtilen sınırlar dâhilinde ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla gayrimenkuller üzerinde Şirket lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştirak hakları ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak diğer aynı hakları tesis edebilir, yola ve yeşile terk, parka terk, taksim, takas, birleştirme (tevhit), parselasyon, bağışlama işlemleri dâhil yatırımların gerektirdiği tüm işlemleri yapabilir, bu hakları tescil, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Sermaye piyasası mevzuatında belirlenen sınırlar dâhilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir. Şirket için yukarıda belirtilenler dışında amaç ve konusu ile ilgili faydalı ve lüzumlu görülecek ve Şirketin tabii olduğu ilgili mevzuat tarafından izin verilen başka iş, işlem ve faaliyetlere Yönetim Kurulunun kararı ile gerçekleştirebilir. İlgili mevzuat uyarınca Genel Kurul kararı gerektiren haller ile Şirket esas sözleşmesinin değiştirilmesini ve bu kapsamda ilgili kurum ve kuruluşların iznini gerektiren haller saklıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz. Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulunca yapılacak düzenlemelere uyulur.

İşbu madde kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

## ŞİRKETİN MERKEZİ:

### Madde 5.

Şirketin merkezi: İSTANBUL ili KADIKÖY ilçesi'dir

Adresi: SAHRAYI CEDİT MAH. ATATÜRK CAD. KOZYATAĞI48 / 8-9 POSTAKODU:34734 KADIKÖY/İSTANBUL'dur.

Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

 **Ziraat GYO**  
Ortaklıktan Daha Fazlası  
ZİRAAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Sahrayı Cedıt Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8-9 Kozyatağı - İstanbul  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Mersis No: 0998083652500016 Telefon: 0312 369 77 72  
Fax: 0312 369 77 74 Sermaye: 3.520.215.000 TL



edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş Şirket için bu durum sona erme sebebi sayılır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

## ŞİRKETİN SÜRESİ:

### Madde 6.

Şirketin süresi sınırsız olarak belirlenmiştir.

## SERMAYE VE HİSSE SENETLERİNİN NEV'İ:

### Madde 7.

Şirketin sermayesi 3.520.215.000 Türk Lirası değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 Türk Lirası değerinde 3.520.215.000 paya ayrılmıştır. Bu hisse senetlerinin 714.219.129 adedi imtiyazlıdır.

Bu sermaye aşağıdaki şekilde tamamen taahhüt edilmiştir.

ORTAKLIĞIN ADI SOYADI	HİSSE ADEDİ	AYNI	İMTİYAZLI	HİSSE TUTARI (TL) NAKDİ	TOPLAM
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.215.000,00	2.487.226.231,00	714.219.129,00	1.032.988.769,00	3.520.215.000,00

Bu sermayenin 1.032.988.769,00 Türk Lirası nakit, 2.487.226.231,00 Türk Lirası ise, ayın olarak karşılanmıştır. Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 7.000.000.000.- TL (Yedi milyar Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1.-TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 7.000.000.000 (Yedi milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2019-2023 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2023 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılammış olsa dahi, 2023 yılından sonra Yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.-TL itibari değerinde 3.520.215.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip 2.487.226.231.-TL'si aynı olarak, 1.032.988.769.-TL'si ise nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 714.219.129 adet pay karşılığı 714.219.129.-TL'ndan; B grubu hamiline 2.805.995.871 adet pay karşılığı 2.805.995.871.-TL'ndan oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

**Ziraat GYO**  
Ortaklıktan Daha Fazlası  
ZİRAAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Sahrayıcedid Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8/9 Köyüçüğü / İstanbul  
Erenköy V.D. 9980836525 Ticaret Sicil No: 54300-5  
Mersis No: 099308652500016 Telefon 0216 369 77 72  
Fax: 0216 369 77 74 Sermaye: 3.520.215.000 TL







Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31 inci maddesi çerçevesinde borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası aracı ihraç yetkisine sahiptir.

## PORTFÖYÜN İDARESİ

### Madde 10.

Şirket portföyünün idaresinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur. Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının, Şirket aktif toplamının %10'unu aşması halinde, bu varlıkların yönetimi için sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir portföy yönetim şirketinden portföy yönetimi hizmeti alınabilir.

## PORTFÖY SINIRLAMALARI

### Madde 11.

Şirket portföyünün oluşturulmasında ve yönetiminde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde yer alan sınırlamalara uyulur.

## PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN MUHAFAZASI VE SİGORTALANMASI

### Madde 12.

Şirket portföyüne alınan sermaye piyasası araçlarının sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde muhafaza edilir.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ile sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıklar, oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanır.

## DEĞERLEME GEREKTİREN İŞLEMLER

### Madde 13.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Aynı sermaye konulmasına ilişkin TTK'nın 343 üncü maddesi hükmü saklıdır.





çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

## YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

### Madde 15.

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştirilmesi veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.



## ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

### Madde 16.

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir:

#### A) Taraflar;

- a) Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- ç) Şirketin iştirakleri,
- d) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- e) Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- f) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- g) Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhit,
- ğ) Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
- h) Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

#### B) Özellik arz eden kararlar:

- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- ç) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

e) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

f) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

ğ) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,

h) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,

ı) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oy birliğinin sağlanamamış olması halinde anılan kanun maddesi hükmü uygulanır.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

### Madde 17.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

## YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

### Madde 18.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin huzur hakları, ücretleri, ikramiyeleri ve primleri genel kurulca tespit olunur. İlk Genel Kurula kadar ödenecek ücret Geçici Madde 1'de gösterilmiştir. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır.

## YÖNETİM KURULU ve SÜRESİ:

### Madde 19.

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu Hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 5 en fazla 7 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.



Yönetim Kurulu süresi 1 - 3 yıl arasındır.

İlk Yönetim Kurulu Üyesi olarak 1 yıllığına aşağıdakiler seçilmiştir:

\*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu, ATATÜRK MAH. SEDEF CAD.6B / 57ATAŞEHİR/İSTANBUL adresinde ikamet eden, ALPASLAN ÇAKAR Yönetim Kurulu Üyesi

\*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu, İŞÇİ BLOKLARI MAH. 1500 CAD.23 / 13ÇANKAYA/ANKARA adresinde ikamet eden, MUSTAFA HİLMİ ÇELİK Yönetim Kurulu Üyesi

\*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu, CEBECİ MAH. YARGIÇ SK. CAD.19 / 8ÇANKAYA/ANKARA adresinde ikamet eden, LEVENT MARMARALI Yönetim Kurulu Üyesi

\*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu, GAYRET MAH. ORUÇ REİS SK. CAD.2B / 25YENİMAHALLE/ANKARA adresinde ikamet eden, PEYAMİ ÖMER ÖZDİLEK Yönetim Kurulu Üyesi

\*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu, MERKEZ BUCAĞI. MERKEZ KÖYÜ. ÇİĞDEM MAH. 1560 SK. CAD.1A / 3ÇANKAYA/ANKARA adresinde ikamet eden, YAKUP DEMİRCİ Yönetim Kurulu Üyesi

Görev süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilirler.

## ŞİRKETİN TEMSİLİ:

### Madde 20.

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler: bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir. Şirketi temsil ve ilzam yetkili kişiler ve bunların ne şekilde imza edecekleri yönetim kurulu tarafından tespit edilerek, tescil ve ilan edilir.

 **Ziraat GYO**  
Ortaklıktan Daha Fazlası  
ZİRAAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Sahnevicedi Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8-9 Köyübaşı / İstanbul  
Erişim No: 09300836525 / Ticaret Sicil No: 54300-5  
Mersis No: 0930083652500016 Telefon 0216 369 77 72  
Faks: 0216 369 77 74 Sermaye: 3.520.215.000 TL





## YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV DAĞILIMI ve TEMSİLE YETKİLİ OLANLAR ve TEMSİL ŞEKLİ:

### Madde 21.

Yönetim kurulu üyelerinden;

Aksi Karar Alınana Kadar \*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu İŞÇİ BLOKLARI MAH. 1500 CAD.23 / 13ÇANKAYA/ANKARA adresinde ikamet eden, MUSTAFA HİLMİ ÇELİK Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli : Müştereken temsil ve ilzama yetkilidir.

Aksi Karar Alınana Kadar \*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu CEBECİ MAH. YARGIÇ SK. CAD.19 / 8ÇANKAYA/ANKARA adresinde ikamet eden, LEVENT MARMARALI Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli : Müştereken temsil ve ilzama yetkilidir.

Aksi Karar Alınana Kadar \*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu MERKEZ BUCAĞI. MERKEZ KÖYÜ. ÇİĞDEM MAH. 1560 SK. CAD.1A / 3ÇANKAYA/ANKARA adresinde ikamet eden, YAKUP DEMİRCİ Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli : Müştereken temsil ve ilzama yetkilidir.

Aksi Karar Alınana Kadar \*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu ATATÜRK MAH. SEDEF CAD.6B / 57ATAŞEHİR/İSTANBUL adresinde ikamet eden, ALPASLAN ÇAKAR Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli : Müştereken temsil ve ilzama yetkilidir.

Aksi Karar Alınana Kadar \*\*\*\*\* T.C. Kimlik No'lu GAYRET MAH. ORUÇ REİS SK. CAD.2B / 25YENİMAHALLE/ANKARA adresinde ikamet eden, PEYAMİ ÖMER ÖZDİLEK Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli : Müştereken temsil ve ilzama yetkilidir.

## GENELMÜDÜR VE MÜDÜRLER

### Madde 22.

Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

 **Ziraat GYO**  
Ortaklıktan Daha Fazlası  
ZİRAAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Sahrayicele Mah. Ataturk Cad. No: 48 Kat: 8-9 Köşerli İş. Binası  
Erenköy V.D. 9980836525 Ticaret Sicil No: 54300-5  
Mersis No: 0998083652500016 Telefon 0216 369 77 72  
Fak: 0216 369 77 74 Sermaye: 1.520.215.000 TL



## YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

### Madde 23.

Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393 üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

## DENETÇİ

### Madde 24.

Bağımsız denetimde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olan Şirket'in genel kurulunca her faaliyet dönemi itibariyle bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini gecikmeksizin ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminde TTK'nın 397 ila 406 ncı maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

## GENEL KURUL:

### Madde 25.

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş

durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

## GENEL KURUL TOPLANTISINA ELEKTRONİK ORTAMDA KATILIM

### Madde 26.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.



## TOPLANTI YERİ VE GENEL KURULA ÇAĞRI

### Madde 27.

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415 inci maddesi uygulanır.

  
**Ziraat GYO**  
Ortaklıktan Daha Fazlası  
ZİRAAT GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Sahibiyet Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8-9 No: 34390 İstanbul  
Erişim No: 9980836525 Ticaret Sicil No: 54300-5  
Marsis No: 0998083652500016 Telefon: 0216 369 77 77  
Fax: 0216 369 77 77 Sıra No: 152071119



## İLAN:

### Madde 28.

Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

## TEMSİLCİ TAYİNİ

### Madde 29.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

## OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

### Madde 30.

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

## HESAP DÖNEMİ:

### Madde 31.

Şirket hesap yılı Ocak ayının birinci gününden başlar ve Aralık ayının otuz birinci günü sona erer. Fakat birinci hesap yılı Şirketin kesin olarak kurulduğu tarihten itibaren başlar ve o senenin Aralık ayının otuz birinci günü sona erer.

## BİLGİ VERME

### Madde 32.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını Kurul'un öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.

## KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI:

### Madde 33.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.



## YEDEK AKÇE:

### Madde 34.

Şirket tarafından ayrılan ihtiyat akçeleri hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 519 ve 523. Maddeleri hükümleri uygulanır.

## KANUNİ HÜKÜMLER:

### Madde 35.

Bu esas sözleşmenin ileride yürürlüğe girecek yasa, tüzük, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeleri uygulanmaz.

Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 1. İlk Yönetim Kurulu Üyeleri, genel müdür dâhil 5 kişi olarak tespit edilmiş ve ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmişleridir. Yönetim kurulu üyelerinin ücretleri ilk genel kurulda kararlaştırılacak olup, ilk genel kurula kadar yönetim kurulu üyelerine bu görevleri nedeniyle net 3.500.-TL ücret ödenecektir.

Geçici Madde 2. Yönetim Kurulunca yeni bir karar alınıncaya kadar geçerli olmak üzere; şirketi temsil ve ilzam edecek her türlü belgelerde Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan vekili, Üyeler veya Şirket Genel Müdüründen her hangi ikisinin Şirket unvanı altında atılmış imzalarının bulunması şarttır.

Geçici Madde 3. Yönetim Kurulu ilk Genel Kurul toplantı tarihine kadar bağımsız denetçiyi, görev süresini ve denetleme ücretini belirlemeye yetkilidir.

## KURUCULAR

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ Adına .....

İmza :