KORAY GYO

# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
# 01.01.2022 – 31.03.2022 DÖNEMİ
# YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

*İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin konsolide olarak **01.01.2022-31.03.2022** dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.*

# KURUMSAL YAPI

## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (***"Koray GYO"*** veya ***"Şirket"***) gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanıyla 1998 yılında Borsa İstanbul A.Ş. ***("Borsa İstanbul"*** veya ***"BİST")***'e "YKGYO.E" koduyla kote olmuş olup, 17.05.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısı kararı ile Yapı ve Kredi Bankası'nın Şirket'in sermayesindeki paylarını Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devretmesi sonucu Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanını almış, unvan değişikliği İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 09.06.2021 tarihinde tescil edilmiş Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ("***TTSG"***)'nin 14.06.2021 tarih ve 10348 sayılı nüshasında ilan olmuştur. Unvan değişikliği sonrası Şirket'in BİST'te hisse kodu 01.07.2021 itibarıyla **"KGYO.E"** (eski kod: "YKGYO.E") olarak değiştirilmiştir.

| | | |
|---|---|---|
| **Firma Unvanı** | : | KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - Koray GYO |
| **İş Adresi** | : | LEVENT MAH. CÖMERT SK. YAPI KREDİ PLAZA SİTESİ B BLOK KAT:10 İÇ KAPI NO: 26 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL |
| **Telefon No** | : | 0 212 380 16 80 |
| **İnternet Adresi** | : | www.koraygyo.com |
| **E-Posta Adresi** | : | koray@koraygyo.com |
| **Ticaret Sicil No** | : | 359254 |
| **Vergi Dairesi / No** | : | Büyük Mükellefler VD / 937 010 0130 |
| **Mersis No** | : | 0937010013000015 |
| **İşlem Gördüğü Borsa** | : | BORSA İSTANBUL A.Ş. (BIST) ANA PAZAR |
| **İşlem Kodu** | : | KGYO.E |

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı 55.000 TL sermayeli YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup, iş merkezleri, konutlar, alışveriş merkezleri ve endüstriyel yapıların yönetim ve işletim hizmetleri ile tesis yönetimi danışmanlık hizmetleri sunan sektörün Türkiye'deki ilk tesis yönetim şirketidir.

## 2. KISACA KORAY GYO

Koray GYO, Aralık 1996'da Yapı ve Kredi Bankası ile Koray Grubu'nun ortak bir girişimi olarak faaliyete başlamıştır.

Mayıs 2021 tarihi ile Yapı ve Kredi Bankası'nın hisselerinin Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından satın alınması ile Şirket, Koray Grubu'nun bir parçası olmuştur.

### KORAY GYO'NUN VİZYON ve STRATEJİSİ

Koray GYO, doğru yer seçiminden mimari konsepte, tasarımın işlevselliğinden pazarlamaya dek kesintisiz bir süreç kabul ettiği proje geliştirmeyi, çağın gereksinimlerini doğru analiz edip dünya standartlarında, özgün, insana, doğaya ve çevre dokusuna saygılı projeler hayata geçirmeyi benimsemiş bir şirket olarak, geliştirdiği her bir projenin keyifli bir yaşam alanı olduğu kadar kârlı birer yatırım aracı olmasına da odaklıdır.

### Vizyonumuz;

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış ve satış sonrası müşteri ilişkileri ile finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Dünya'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmek,
- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim, pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik iş birlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer yaratma konusunda sektörün lider kuruluşlarından biri olma,
- Optimum risk-getiri performansı sürekliliği ile ortakları ve müşterilerine değer yaratan projeler hedeflemektedir.

### Misyonumuz;

Koray GYO tüm deneyimini, enerjisi ve birikimini, kentsel yaşamın sürekli gelişen ve değişen gereksinimlerine uygun, insan odaklı farklılık yaratan özgün projelerin hayata geçirilmesine yoğunlaştırmıştır. Çağdaş kent mimarisinde işlevselliği estetikle buluşturan konforlu yaşam alanları ve değer yaratan yatırımlar ile hedef kitlenin beğenisini ve dikkatini çekmeyi hedeflemektedir.

### Stratejimiz;

- Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz edip, azami getiri elde etmek için, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmak,
- Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemek,
- Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonuyla uyumlu çerçevede planlamak,
- Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmektir.

### Koray GYO 25 yıllık öyküsünde emsalsiz projeler hayata geçirmiştir

25 yıllık öyküsünde geliştirdiği emsalsiz yaşam alanlarıyla sektörde öncü rol üstlenen Koray GYO, yatırımcılarına ve paydaşlarına değer katmaya devam etmektedir. Koray GYO, beklentileri doğru analiz edip, bilgi birikimi ve tecrübesi ile hedef kitlesine özgün konseptli yaşam alanları sunmayı; yenilikçi ve nitelikli projeler üretmeyi sürdürmektedir. Koray GYO, hayata geçirdiği projelerle hedef kitlesinin olduğu kadar yurt içi ve yurt dışı çevrelerin de beğenisini ve ödüllerini toplamaktadır.

### Özgün ve Çevreci Yaşam Alanları

Koray GYO günümüz modern dünyasındaki gelişip değişen kentsel hayata ve geleceğin yaşam alanlarının gereksinimlerine uygun, yeniliklerin ve estetiğin ön planda olduğu,

ortaklarına değer yaratan insan odaklı çevreci özgün projeleri yüksek enerjisi ve tecrübesiyle geliştirmektedir.

Koray GYO, tüm deneyimini, bilgi birikimini ve enerjisini kentsel yaşamın sürekli gelişen ve değişen gereksinimlerine uygun, insana odaklı projeler geliştirmeye yoğunlaştırmıştır.

Koray GYO'nun geliştirdiği projeler üstün nitelikleri ve sektöründe birer "ilk"e işaret eden uygulamaları ile öne çıkmakta; hedef kitlelerin olduğu kadar uluslararası çevrelerin de beğenisini toplamaktadır.

Şirket'in imza attığı projeler arasında; İstanbul İstanbul, İstanbul Zen, İstanbul Bis, Evidea, Ankara Ankara, Elit Residence, Bomonti Apartman, Levent Loft Bahçe, Kağıthane OfisPark, Neo Alışveriş ve Yaşam Merkezi ile inşaatı tamamlanan, konut satışları ve kiralama faaliyetleri devam eden Ankara'nın kalbinde konumlanan Ankara Çankaya projesi yer almaktadır.

## TAMAMLANMIŞ PROJELERİMİZ

### İstanbul İstanbul

***İstanbul'daki Akdeniz Esintisi...***

*Akdeniz ve geleneksel Türk mimarisinin benzersiz bir sentezi olarak geliştirilen İstanbul İstanbul, tamamı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından planlanan, geliştirilen ve pazarlanan Türkiye'nin ilk konut projesidir.*

***Doğayla Baş Başa Renkli ve Huzurlu Bir Yaşam Seçeneği...***

*İstanbul'un iş merkezlerine yakın mesafedeki Göktürk beldesinde, 100 dönümlük bir arazi üzerinde, 3 etap halinde planlanmış olan projenin hayata geçen iki fazı, yaklaşık73 dönümlük arsa üzerinde konumlanan 204 üniteden oluşmaktadır.*

*Gündelik yaşamı tekdüzelikten uzaklaştıran İstanbul İstanbul projesi, köprüleri, bakımlı yeşil alanları, 10.200 m2'lik göleti ve çevre düzenlemesi ile tatil köyü konforunda sıcak ve samimi bir yaşam alanı sunmaktadır.*

*İstanbul İstanbul projesiyle, Türkiye'de ilk defa bir gayrimenkul projesinde uygulanan servis ve hizmet konsepti "BizBize" konut sahiplerinin hizmetine sunulmuştur. Sosyal tesisler için ayrılan yaklaşık 6.000 m2'lik tesis alanı içerisinde, açık ve kapalı yüzme havuzu, aerobik ve fitness salonu, çocuk oyun odası, squash, bilardo salonu, restoran & bar, sauna, masaj odası, buhar odası, tenis kortları, basketbol sahaları ile çok amaçlı toplantı ve oyun alanı bulunmaktadır.*

## İstanbul Zen

### *Kent Konforunu Doğanın Verdiği Huzurla Kaynaştıran Bir Uzak Doğu Esintisi...*

*İstanbul Zen, Yapı Kredi Koray'ın metropol kaygılarından uzak, kent konforunu, doğanın sunduğu huzur ve ışıkla kaynaştıran bir tasarım anlayışıyla gerçekleştirdiği ve İstanbul İstanbul projesine komşu 10 dönüm arazi üzerinde hayata geçirdiği ikinci konut projesidir.*

### *Kentsel Kaygılardan Uzak, Keyifli Bir Yaşam Alanı...*

*Uzak doğu Zen felsefesinin "Yaşanan mekân, içinde yaşadığını anlamak, hayata uyanmaktır" içeriğindeki huzur ve denge ile ışık ve doğanın uyum ve harmonisi, yaşayanlarda keyif duygusunu açığa çıkartacak biçimde gerek konut gerekse çevre mimarisine yansıtılmıştır.*
*Kusursuz alt yapısı ve sosyal alanların içinde sunduğu konforuyla, ışık, doğa, yeşil ve ahşabın uyumu sağlanarak inşa edilen Zen evlerinde; aydınlık ve ferah mekân duygusunu somutlaştıracak şekilde doğal ışık kullanımı en üst düzeye çıkarılıp, içsel dengeleri korumak, dış koşulların olumsuz baskısını kaldırmak için, insanla uyumlu çevre ve peyzaj düzenlemesine önem verilerek herkesin kendi hayat tarzından bir şeyler katmasına olanak veren mimari anlayış benimsenmiştir.*

*İstanbul Zen, 2+1'den 4+1'e, bahçe dublekslerinden teraslı dublekslere, üç bloktaki düz dairelerden, galerili ünitelere, ara dublekslerden köşe dublekslere uzanan dokuz farklı tipte 74 konuttan oluşmaktadır.*

*Yalın mimari tasarımında işlevsellik ve kişisellik ön plana çıkartılarak sadece kaliteli ve keyifli bir yaşam alanı sunmanın yanı sıra değer yaratan bir yatırım aracı olması hedeflenerek, dünyadaki yeni trendler incelenmiş, ayrıntılar bu gereksinimlere cevap verecek tarzda geliştirilmiştir.*

## İstanbul Bis

### *Kentin Uzağına Düşmeden, Doğayla İç İçe Farklı Bir Yaşam Alanı*

*Koray GYO'nun İstanbul İstanbul ve Zen projelerinin ardından hayata geçirdiği üçüncü projesi olan Bis, arazi konumundan kaynaklanan benzersiz manzarası, mükemmel peyzajı yanında yalın, soylu ve işlevsel mimarisi ile bölgede fark yaratan bir yaşam alanı oluşturmuştur.*

### *Manolya Ağaçlarıyla Dost*

*Sitenin sosyal tesislerinde fitness, çok amaçlı spor alanı, mini kafe, bisiklet yolu, toplantı ve oyun salonu, yüzme havuzu, çocuk havuzu, güneşlenme terası, yürüyüş parkuru ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır.*

*İstanbul Bis on dönüm arazi üzerine kurulu olan, 2+1'den 5+1'e değişen, düz, dubleks ve bahçeli seçenekleriyle herkesin kendinden bir şey bulacağı fonksiyonel 112 üniteden oluşmaktadır.*

*İstanbul Bis, manolya ve servi ağaçları, su perdeleriyle bezenmiş yeşil alanları, çevreye hâkim yemyeşil hayat dolu manzarası ile bölgeye özgün bir profil kazandırmıştır.*

## Evidea

### *İdeallerin Odağında Çağdaş Ve Keyifli Bir Seçenek*

*Doğuş GYO ile Koray GYO'nun sektördeki ilk proje ortaklığı olarak Çekmeköy'de geliştirdiği Evidea, iki şirketin gayrimenkul alanında tecrübelerinin yarattığı sinerjiyle oluşturduğu ve sektörde proje ortaklığı şeklinde geliştirilen ilk referans projedir.*

### *Yaşam Kültürüne İdeal Ruhu Yansıtan Farklı Bir Yaşam Alanı*

*Yaşamda keyif alınan şehir hayatındaki yokluğu hissedilen her şeyi en ince ayrıntısına kadar içinde barındırıp, toplu konut kavramını çağdaş ve keyifli bir seçenek ile sunan Evidea, Ümraniye-Çekmeköy'de estetik ve fonksiyonelliği ile her santimetrekaresi en ince ayrıntısına kadar düşünülüp tasarlanmış olan 1+1 ile 4+1 arasında, dubleks bahçeli ya da teraslı konut seçenekleriyle, geniş yelpazedeki gereksinimlere cevap verecek şekilde 60 dönüm üzerinde gerçekleştirilen 473 konuttan oluşmaktadır.*

*Emre Arolat, İhsan Bilgin ve Nevzat Sayın'ın imzasını taşıyan Evidea, farkındalık yaratan sosyal tesisleri, yürüyüş parkuru, çim tepeleri, gölet ve manolya, meyve ve kayın ağaçlarıyla zenginleştirilmiş peyzaj alanları, yürüyüş parkuru, çocuk parkı, çocuklar için tırmanma duvarı, su oyunları, kreş, çarşı ve diğer sosyal olanaklarıyla şehir hayatında yokluğunu hissettiğiniz her şeyin en ince ayrıntısına dek düşünüldüğü ve yaşam kültürüne ideal ruhu yansıtan farklı bir yaşam alanı sunmaktadır.*

## Neo Alışveriş ve Yaşam Merkezi

### *Alışveriş, Keyif ve Eğlenceye Yeni Bir Renk, Yeni Bir Soluk*

*"Hayatın Üç Rengi; Alışveriş, Keyif ve Eğlence" sloganıyla yola çıkan, Eskişehir'in ilk alışveriş ve yaşam merkezi olan NEO projesi; farklı mimari çizgisi, keyifli yeşil alanları ve eğlence bölümleriyle, şehre yeni bir renk ve soluk getiren, kendi kategorisinde benzersiz ve çarpıcı bir projedir.*

### *Birbirinden Seçkin Markalar...*

*Şehrin gelişen merkez ilçelerinden Tepebaşı'nda yer alan ve yaklaşık 50.000 m²'lik açık alan üzerinde gerçekleştirilmiş olan projede, birbirinden seçkin markaların oluşturduğu mağazalar ve 11.500 m² alan üzerine kurulu hipermarketin yanı sıra, 1.500 araçlık otopark ve çok sayıda mağaza yer almaktadır.*

*Carrefour, Cinemars ve birbirinden seçkin mağazalarıyla 2007 yılı mart ayında kapılarını açan Neo, aynı yıl içinde 127,4 milyon TL (KDV dahil) bedel ile Riva Gayrimenkul Geliştirme Yatırım'a satılmıştır..*

## Ankara Ankara

### *Yalın, Elit Ve İşlevsel Mimarisiyle Beklentilerin Üzerinde Bir Yaşam Projesi*

*Bugüne kadar geliştirdiği tüm projelerinde insan odaklı yaklaşımıyla farklar yaratan ve ödüllü projelere imza atan Koray GYO, İstanbul dışında geliştirdiği ilk konut projesi olan Ankara Ankara ile başkente beklentilerin ötesinde hayranlık uyandıran bir yaşam projesi sunmakla kalmayıp, aynı zamanda farklı bir bakış açısı ile tüm beklentilerin karşılandığı benzersiz bir yaşam projesi sunmaktadır.*

### *Hayranlık Uyandıran Farklı Bir Bakış Açısı...*

*Ankara Ankara, yaşamın ve gelişim aksının tam merkezinde, Bilkent'e 3 km, ODTÜ'ye 6 km, metro ve otobüs güzergahına ise 100 metre mesafe ile şehrin her yerine kolayca erişebilecek avantajlı konumuyla dikkat çekmektedir.*

*Ankara Ankara, benzersiz sosyal tesisleri, fitness, toplantı ve oyun salonları, kafe, havuz, çocuk havuzu, güneşlenme terası, yürüyüş parkuru, bisiklet yolu ve çocuk oyun alanıyla, şehir hayatının karmaşasından uzakta, keyifli sosyal olanaklar sağlayan, 2+1'den 5+1'e değişen, düz, dubleks ve bahçeli seçenekleriyle, 18 dönüm arazi üzerinde kurulu olan bu özgün yaşam alanı, toplam 184 fonksiyonel üniteden oluşmaktadır.*

## Ankara Çankaya

### *Şehrin Merkezinde*

*Koray GYO'nun, şehrin tarihsel ve kültürel yaşamının tam kalbinde hayata geçirdiği Ankara Çankaya Projesi, Çankaya'nın prestijli caddesi, İran Caddesi'nde konumlandırılmıştır.*

### *Şehri Yaşamak İsteyenlerin Ayrıcalıklı Noktası*

*Modern hayatın tüm ihtiyaçlarına cevap veren, kent dokusuyla uyumlu mimarisi, tasarım konutları ve caddeye cepheli seçkin mağazalarıyla şehrin merkezinde bir yaşam alanı.*

*Mimar Haluk Tümay tarafından tasarlanan, klasik ve modern çizgileri buluşturan mimari konseptiyle Ankara Çankaya, ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralıyor. Kent dokusuyla uyumlu modern mimarisi, incelikli iç mekân detayları ve yüksek teknolojili alt yapısı ile Ankara Çankaya, gelecekteki sakinlerine bir daireden çok daha fazlasını sunuyor.*

*Konumu itibarıyla Ankara'nın en değerli projesi olarak kabul edilen Ankara Çankaya, farkını her ayrıntısında hissettiren kusursuz mimarisi ile sakinlerine ayrıcalıklı bir yaşam alanı sunmasının yanı sıra,son derece kârlı bir yatırım imkânı fırsatını da beraberinde getirmektedir.*

### *Şehrin Kalbinde Mutlu Bir Yaşam...*

*Şehrin merkezinde yaklaşık 10 dönümlük arazi üzerinde hayata geçen projede, ikisi sekiz, biri altı katlı olan üç konut bloğunda toplam 62 daire yer almaktadır. Ankara Çankaya'da büyüklükleri 120 ile 405 $m^2$ arasında değişen 2+1'den 5+1'e farklı ihtiyaçlara cevap veren seçenekler sunulmaktadır.*

*Ankara Çankaya'da bulunan cadde cepheli mağaza blokları, prestijli markalardan oluşan kiracıları ile hem bölgeye hem de projeye ayrı bir değer katmaktadır.*

*Ankara Çankaya şehir yaşamından vazgeçmeyen, merkezde olmayı seven, evinden yürüyerek işine, sosyal yaşama, kültür sanat etkinliklerine ulaşmak isteyenlerin tercih ettiği bir projedir.*

## ÜSTÜN PERFORMANSIMIZIN TEYİDİ ÖDÜLLERİMİZ

**2001**

**Elit Residence**

MIPIM Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde Elit Residence finalist oldu.

**2002**

**İstanbul İstanbul**

MIPIM Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde "İstanbul İstanbul" projesi "Konut Geliştirme" dalında Dünya Birincisi oldu.

**2003**

**İstanbul İstanbul**

ULI Awards Excellence yarışmasında "İstanbul İstyanbul" projesi finalist, "Müşteri Odaklı Süreç Yönetimi" alanında CRM Oskarı'nı aldı.

**2006**

**Yapı Kredi Koray GYO**

Euromoney Mükemellik Ödülleri'nde Yapı Kredi Koray GYO "En İyi Gayrimenkul Geliştiricisi" ve "En İyi Gayrimenkul Yatırım Yöneticisi" ödüllerini aldı.

**2008**

**Evidea**

"Evidea Konutları" ile "Konut Yeni Gelişim Alanı" Arkipark'08 birincilik ödülünü aldı.

**2017**

**Ankara Çankaya**

Sign of the City 2017 Ödüllerinde "Ankara Çankaya" projesi ile "En İyi Karma Kullanımlı Tamamlanmış Proje" ödülüne layık görülmüştür.

## YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİMİZ

### Elit Residence

***Eliptik Mimarisiyle İstanbul'un Modern Siluetine Yakışan Özgün Bir Tasarım***

*İstanbul'un önemli merkezlerinden biri olan Şişli'de, metropol yaşamından beklenen tüm olanakların yer aldığı bir noktada 21. yüzyılın yaşam ve konfor konseptiyle, 4.500 $m^2$ alan üzerinde konumlanan Elit Residence, sahip olduğu yüksek yapı standartları, iş, alışveriş ve sağlık merkezlerinden restorana kadar geniş bir yelpazede sunduğu sosyal ve sportif aktivite çeşitliliğiyle, İstanbul'un seçkin ve modern siluetini oluşturan yapılar arasında yer almaktadır.*

*Projede toplam 30.000 $m^2$ olan kapalı alanın, 15.000 $m^2$'si konutlara ayrılmıştır. Diğer bölümlerde ise Sports International tarafından yönetilen fitness salonu, yüzme havuzu, sauna, buhar odası, tenis ve squash kortlarını içeren spor ve eğlence alanları, bir restoran, bir kadın ve erkek kuaförü ile kapalı garaj yer almaktadır.*

*Nisan 1998'de Elit Residence binasının dört katını satın alarak yatırım portföyüne dahil etmiş olan Koray GYO, zaman içinde projede yer alan ünitelerin bir kısmını satmış, kalan kısmını ise kiraya vermiştir.*

## Kağıthane OfisPark

### *Çevreyle Uyumlu Yenilikçi Tasarım*

*Kağıthane OfisPark, semtin mevcut dokusunun modern bir yorumu olarak tasarlanmış ve yüksek bir ofis bloğu yerine, bölgenin dokusuna uygun olarak parçalı ve bir avlu etrafında yasayan bir yerleşim alanı olarak dizayn edilmiştir.*

*Proje, kentin merkezinde yer almak isteyen fakat yüksek kira ve sınırlı arz nedeniyle bölgede yer bulamayan firmalar için A sınıfı ofis standartlarına göre çağdaş ve yenilikçi bir tasarımla dizayn edilmiştir.*

*Proje, MIPIM Architectural Review Future Awards 2009'da ofis projeleri kategorisinde ödül almış olup; Kağıthane OfisPark'ta uygulanan tasarım modeli, Yeşil Binaları değerlendiren bir sertifikasyon sistemi olan Amerikan Standardı LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) kriterleri çerçevesinde düzenlenerek, Core&Shell (çekirdek ve kabuk) kategorisinde de LEED sertifikasına sahip olmuştur.*

## Yapı Kredi Plaza

*Yapı Kredi Plaza, İstanbul-Levent'te yapılan ve bu bölgenin iş merkezi olarak gelişmesine öncülük eden ilk modern iş merkezidir. Koray tarafından tasarlanıp inşa edilen ve her biri 20 katlı 3 bloktan oluşan proje, toplam 90.000 m² inşaat alanına sahiptir. Tipik ofis katları 972 m² olan ve her blokta 6 adet elektronik kontrollü asansörün bulunduğu kompleksin, merkezi kontrollü ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri ASHRAE standartlarına uygun olarak yapılmıştır.*

## 3. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, 6362 sayılı SPK'n hükümlerine göre 500.000.000 (beş yüz milyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerde 500.000.000 (yüz milyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 (kırk milyon) TL olup, bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerde 40.000.000 (kırk milyon) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir.

Esas sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden payların 20.400.000 adedi A Grubu (imtiyazlı) nama yazılı, 19.600.000 adedi ise B Grubu (imtiyazsız) hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

| KORAY GYO SERMAYE YAPISI | | | |
|---|---|---|---|
| **Ortağın Unvanı** | **Grubu** | **Tutarı** | **Oranı** |
| **Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.** | A | 20.400.000 | 51,00% |
| **Halka Açık Kısım** | B | 19.600.000 | 49,00% |
| **Toplam** | **A+B** | **40.000.000** | **100,00%** |

Dönem içerisinde sermaye artırımı veya temettü dağıtımı yapılmamıştır.

## 4. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Koray GYO, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ***("Koray")*** şirketler topluluğuna bağlı bir şirket olup, ortaklığımızda 20.400.000 TL'lik nominal pay adedi ile çıkarılmış sermayemizin %51'ine sahiptir.

23.07.2008 tarihinde kurulan, faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme olan Koray'ın, ödenmiş sermayesi 120.128.478 TL olup sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Koray'ın Sermaye Yapısı | | |
|---|---|---|
| **Ortağın Adı Soyadı/Unvanı** | **Sermayedeki Pay Adedi** | **Sermayedeki Pay Oranı** |
| **Orhun Kartal** | 84.089.934 | 70,00% |
| **Ahmet Salahattin Şakarcan** | 18.019.272 | 15,00% |
| **Vehbi Ergin Öztürk** | 18.019.272 | 15,00% |
| **Toplam** | **120.128.478** | **100,00%** |

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı 55.000 TL sermayeli YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup, faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektir.

| YKS'nin Sermaye Yapısı | | |
|---|---|---|
| **Ortağın Adı Soyadı/Unvanı** | **Sermaye İştiraki** | **Sermayedeki Pay Oranı** |
| **Koray GYO** | 28.050 | 51,00% |
| **Selim Koray** | 13.200 | 24,00% |
| **Leyla Koray** | 6.600 | 12,00% |
| **Mihda Emine Koray** | 6.600 | 12,00% |
| **Ahmet Kaplan** | 550 | 1,00% |
| **Toplam** | **55.000** | **100,00%** |

Koray topluluğuna bağlı şirketler aşağıdaki gibidir:

| Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (*"Koray"*)' nin Bağlı Ortaklıkları | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ticaret Unvanı** | **Faaliyet Konusu** | **Çıkarılmış Sermayesi** | **Koray'ın Sermayedeki Pay Adedi** | **Koray'ın Sermayedeki Pay Oranı** |
| **Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı | 40.000.000 | 20.400.000 | 51,00% |
| **Koray Erfa Proje Geliştirme A.Ş.** | Gayrimenkul Geliştirme | 4.900.000 | 4.900.000 | 100,00% |
| **Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.** | Yurt İşletmeciliği | 54.861.400 | 11.065.544 | 20,17% |

## 5. ORGANİZASYON YAPISI

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan yönetim kurulu ve 10 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

Grup'un (Şirket ve YKS) faaliyetleri ise ortalama 241 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

### YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 15, 17 ve 18. maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395. maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının 2022 yılı içinde bu düzenlemeler kapsamında herhangi bir işlemleri olmamıştır. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil, diğer bazı Koray Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. 2022 yılı içinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerimize veya Yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır. Şirketin faaliyetleriyle ilgili Yönetim Kurulu üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, üyeler 19.04.2022 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2024 yılı faaliyetlerinin görüşeleceği genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulumuz dönem içerisinde **20** defa toplanmış olup toplantı katılım oranı **%87** dir.

| KORAY GYO YÖNETİM KURULU | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Adı Soyadı** | **Görevi** | **Başlangıç Tarihi** | **Bitiş Tarihi** | **Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler** | **Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu** |
| Orhun Kartal | Yönetim Kurulu Başkanı | 19.04.2022 | 2024 yılı Olağan Genel Kurulu | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | Yoktur |
| Vehbi Ergin Öztürk | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 19.04.2022 | 2024 yılı Olağan Genel Kurulu | Yönetim Kurulu Üyesi | Yoktur |
| Ahmet Salahattin Şakarcan | Yönetim Kurulu Üyesi | 19.04.2022 | 2024 yılı Olağan Genel Kurulu | Yoktur | Yoktur |
| Hasan Recai Anbarcı | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi | 19.04.2022 | 2024 yılı Olağan Genel Kurulu | Yoktur | Yoktur |
| Yurdakan İşkesen | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi | 19.04.2022 | 2024 yılı Olağan Genel Kurulu | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi | Yoktur |

## ÖZGEÇMİŞLER

### Orhun Kartal (Yönetim Kurulu Başkanı)

1986 yılında Ankara Fen Lisesi'nden mezun olduktan sonra, 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sn. Kartal, kurucu ortağı olduğu inşaat firmalarındaki 21 yıllık yöneticiliği sırasında 3 kıtada ve 7 farklı ülkede çok sayıda inşaat projesini tamamlamıştır.

Hun Yapı A.Ş.'yi 2012 yılında kuran Sn. Kartal, halihazırda Hun Holding A.Ş., Helios Yatırım Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş., Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir.

2021 yılı mayıs ayından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Kartal iyi derecede İngilizce bilmektedir.

### Vehbi Ergin Öztürk (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan ve 1993 yılında Baltimore Üniversitesi'nde (ABD) MBA yüksek lisans programını tamamlayan Sn. Vehbi Ergin Öztürk, 1994-2005 yılları arasında Erfa İnşaat A.Ş.'de en son Genel Müdür olmak üzere çeşitli kademelerde çalışmış, 2005-2007 yılları arasında Capital Partners'da (Kazakistan), 2010-2011 yıllarında Ingbau Gmbh'da (Almanya) ve çeşitli firmalarda (Litvanya ve Türkiye) mühendis ve üst düzey yönetici olarak görev almıştır.

Halihazırda Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir.

2019 yılından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Öztürk iyi derecede İngilizce bilmektedir.

**Ahmet Salahattin Şakarcan (Yönetim Kurulu Üyesi)**

1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Kariyerinde çeşitli inşaat firmaları ve projelerinde mühendis ve çeşitli kademelerde yönetici olarak çalışan Sn. Şakarcan, 2010-2011 yıllarında Ingbau Gmbh'de Yönetici Ortak, 2013-2017 yılları arasında Hun İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

Halihazırda Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir.

2021 yılı mayıs ayından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Şakarcan, iyi derecede İngilizce bilmektedir.

**Hasan Recai Anbarcı (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)**

Yüksek öğrenimini Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamıştır. 1993-1995 yılları arasında Garanti Bankası A.Ş.'de Kurumsal ve Ticari Bankacılık Uzmanı olarak çalışan Sn. Anbarcı, 1996-2001 yılları arasında Interbank A.Ş.'de Kurumsal Pazarlama Yönetmeni, 2001-2012 yılları arasında Halkbank A.Ş.'de Kurumsal Pazarlama Müdürü olarak görev yapmıştır.

Sn. Anbarcı, Akbank T.A.Ş.'de 2005-2011 yılları arasında Kurumsal Şube Müdürü ve 2012-2017 yılları arasında Ticari Kredi Tahsis Bölüm Başkanı görevlerini üstlenmiştir. 2012-2017 yılları arasında Ak Portföy A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapan Sn. Anbarcı, 2017-2018 yıllarında Akbank T.A.Ş.'de Kredi Tahsisten sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmüştür.

2021 yılı Mayıs ayından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

**Yurdakan İşkesen (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)**

1967 yılında İstanbul'da doğan Yurdakan İşkesen Ankara Fen Lisesi'nden mezun olmuştur. Lisans eğitimini 1989 yılında Boğaziçi Üniversitesi Bilgisayar Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamıştır. Infinite Software ve Intertech şirketlerinde yazılım geliştirme uzmanlığı ve proje yöneticiliği görevlerini yaptıktan sonra Citi Bank'ta sistem geliştirme müdürü olarak çalışmıştır. Teknoloji koordinatörlüğü yaptığı Bayındır Bank ve Yapı Kredi dahil olmak üzere finans sektöründe 20 yıl süreyle yöneticilik deneyimi vardır. 2016-2022 yılları arasında Türk Hava Yolları'nda Bilgi Teknolojileri Strateji ve Yönetişim Başkanlığı ile Müşteri Çözümleri Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. Evli ve bir çocuk babası olan Sn. İşkesen iyi derecede İngilizce bilmektedir. 19 Nisan 2022 tarihli olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak atanmıştır.

**Murat Oktay (Genel Müdür)**

T.E.D Ankara Koleji'nin ardından ODTÜ İktisat Bölümü'nü bitiren Murat Oktay, 1991 yılından 2017 yılına kadar çeşitli bankalarda Müfettiş, Hazine Operasyon Yöneticiliği, Şube ve Bölge Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş olup, en son T.Halk Bankası A.Ş. Kurumsal ve Ticari Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı ile Halk Leasing Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır.

2017-2021 Nisan döneminde inşaat sektöründe faaliyette bulunan bir holdingin Grup CFO'su olarak çalışmış olup, 17/05/2021 tarihinde Koray GYO Genel Müdürlüğüne atanan Sn. Oktay, iyi derecede İngilizce bilmektedir.

## YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALMIŞ OLDUĞU GÖREVLER

| Adı Soyadı | Görevi | Ortaklık Dışında Aldığı Görevler |
|---|---|---|
| **Orhun Kartal** | Yönetim Kurulu Başkanı | Koray İnşaat Grubu ve Hun Holding Bağlı Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı |
| **Vehbi Ergin Öztürk** | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | Koray İnşaat Grubu ve Bağlı Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği |
| **Ahmet Salahattin Şakarcan** | Yönetim Kurulu Üyesi | Koray İnşaat Grubu ve Bağlı Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği |
| **Hasan Recai Anbarcı** | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi | Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.<br>Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş. |
| **Yurdakan İşkesen** | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi | Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.<br>Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş. |

## BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan Hasan Recai Anbarcı ve Özgür Mungan ilgili mevzuatlar ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı, atanmaları esnasında yönetim kurulumuza sunmuşlardır.

***Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de***

*a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,*

*b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,*

*c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,*

*d) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,*

*e) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,*

*f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,*

*g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,*

*h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,*

*i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda, borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,*

*j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu*

*beyan ederim.*

**Hasan Recai Anbarcı** **Yurdakan İşkesen**

## YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Görev Bölümü, Temsil ve Yönetimin Devri" başlıklı 18. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak oluşturulan Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komitenin üyeleri, Yönetim Kurulumuz'un 14 Haziran 2021 ve 28 Haziran 2021 tarihli sayılı kararları belirlenmiştir. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilecektir.

### I. Denetim Komitesi

| Denetim Komitesi | | Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı |
|---|---|---|
| **Komite Başkanı** | Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 25.04.2022 - 2022/28 |
| **Komite Üyesi** | Yurdakan İşkesen - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 25.04.2022 - 2022/28 |

Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2022 yılının ilk **üç** ayında gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak **2** kez toplanmıştır.

Denetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır.

Denetim Komitesi en az iki üyeden oluşur ve Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulundaki bağımsız üyeler arasından seçilir. Bu üyelerin en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir.

Denetim Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alınması mümkündür. Denetim Komitesi, İlişkili Taraf İşlemlerine ilişkin Esaslar çerçevesinde acil olarak toplandığı haller hariç olmak üzere, en az üç ayda bir ve yılda en az dört kere toplanır. Denetim Komitesi toplantıları, zamanlama olarak mümkün olduğu ölçüde yönetim kurulu toplantıları ile uyumlu olarak, yapılması planlanan her bir yönetim kurulu toplantısı öncesinde, Şirket merkezinde veya Denetim Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde gerçekleştirilir.

Denetim Komitesi, yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Denetim Komitesi çalışmaları ile Denetim Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim kuruluşundan alınacak hizmetlerin kapsamının belirlenmesi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek.
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunu, bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.
- Bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komite'ye iletilen bağımsız denetim kapsamında ulaşılacak tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla

ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini; bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerisini, ortaklık yönetimiyle arasında gerçekleştirilen önemli yazışmaları değerlendirmek.

- Şirketin muhasebe, raporlama, iç kontrol sistemleri ve bağımsız denetim süreçleri ile ilgili olarak Şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

Ayrıca, Şirket'in paylarının sermaye artışı yoluyla halka arzı halinde ise; söz konusu rapora ek olarak sermaye artışından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artışının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlamakla yükümlüdür.

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan veya konularla ilgili gerekli gördüğü hallerde, Şirket yönetici ve çalışanlarından (gerekirse mahremiyet çerçevesinde) bilgi alabileceği gibi, ilgili kişileri komite toplantılarına davet edebilir. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.

## II. Kurumsal Yönetim Komitesi

| Kurumsal Yönetim Komitesi | | Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı |
|---|---|---|
| **Komite Başkanı** | Yurdakan İşkesen - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 25.04.2022 - 2022/28 |
| **Komite Üyesi** | Erdal Karagül - Genel Müdür Yardımcısı | 25.04.2022 - 2022/28 |
| **Komite Üyesi** | Emre Bayar - Yatırımcı İlişkileri & Portföy Yönetim Md. | 25.04.2022 - 2022/28 |

2022 yılının ilk **üç** ayında Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak **3** kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama, dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak. Ayrıca Şirketimizde SPK'nın ilgili Tebliği kapsamında Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini yerine getirmek.

Komite, yönetim kurulu üyesi olan veya yönetim kurulu üyesi olmayıp kendi alanında uzmanlığı olan en az iki üyeden oluşur ve Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin doğal üyesidir.

Komite üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl, en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir. Komite'nin üyeleri olanaklar dahilinde, yürütmede görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite'de, muhasebe, finans, hukuk, denetim vb. alanlarda uzman kişiler görev alabilir.

Komite, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya komite üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Komite, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür.

Komite yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek.
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanamadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- Dünyada Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni takip ederek, gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu'na öneride bulunmak.

SPK düzenlemelerinde aday gösterme ve ücret komitesi için öngörülen görevler de, Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmekte olup, Komite'nin bu kapsamdaki görevleri ise aşağıdaki gibidir:

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere; bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini yönetim kurulu onayına sunmak.
- Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu yönetim kuruluna yazılı olarak iletmek.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirlemek.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır.

## III. Riskin Erken Saptanması Komitesi

| Riskin Erken Saptanması Komitesi | | Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı |
|---|---|---|
| **Komite Başkanı** | Yurdakan İşkesen - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 25.04.2022 - 2022/28 |
| **Komite Üyesi** | Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 25.04.2022 - 2022/28 |

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2022 yılının ilk **üç** ayı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak **2** kez toplanmıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması; bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak.

Risk Komitesi, en az iki üyeden oluşur. Risk Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Risk Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl, en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir.

Risk Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir.

Risk Komitesi yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmaları ile Risk Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Risk Komitesi, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) sistematiği çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,
- Olasılık ve etki hesaplarına göre, şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespiti,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin yılda en az bir defa gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimi,
- Teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek,

Risk Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Risk Komitesi, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Risk Komitesi gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır. Risk Komitesi kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, her iki ayda bir durum değerlendirmesi, tavsiye ve önerilerini içeren bir rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunar. Yönetim kuruluna sunulan söz konusu raporlar bağımsız denetçiye de iletilir. Nihai karar sorumluluğu yönetim kuruluna aittir.

## 6. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR
## ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR

### Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilen stratejik ve finansman planı çerçevesinde; yıl sonunda şirket, belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde 1 yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra Yönetim Kurulu'na sunulur. Stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir. Koray GYO Yönetim Kurulu ve üst yönetimi, yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur; ayrıca üst yönetimin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirir. 2022 yılının **ilk üç ayında** Yönetim Kurulu tarafından **iki** defa yapılan stratejik toplantılarda Şirket ile ilgili yeterli ve şeffaf bilgi alınması ve stratejik değerlendirmelerde bulunulmasına imkân sağlanmış, bu kapsamda yıl içinde alınan tüm kararların şirketin stratejik hedeflerine uygun ve zamanında gerçekleştirilmesi hedefine uyum sağlanmıştır.

### Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret ödenmektedir. Yönetim Kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken; Yönetim Kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik, verimlilik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır.

### Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum

Şirkette risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri; Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde, mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla, gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir.

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi; iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek, kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

a) **İç Kontrol Sistemi:** Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket iç kontrol sistemine ilişkin olarak görüş ve önerilerini, Şirket üst yönetimi ve bağımsız dış denetçinin konuya ilişkin bildirimlerini de dikkate alarak, Yönetim Kurulu'na iletir.

   Komite, hem iç denetimin hem de bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yerine getirilmesinin sağlanması için gerekli her türlü tedbirin alınmasını sağlar.

   Yönetim Kurulu, finansal tablo ve yıllık raporları imzalamakla yükümlü olan görevlilerin, ortaklıkla veya konsolide finansal tablolar kapsamına giren bağlı ortaklıklar, iştirakler ve müşterek yönetime tabii teşebbüsler ile ilgili önemli bilgilere ulaşmasını sağlayacak tedbirleri almakla yükümlüdür. İmza yükümlüsü görevliler gerek işletmenin iç kontrol sistemiyle, gerekse kendilerinin bilgi ulaşma sistemiyle ilgili eleştiri ve önerilerini Yönetim Kurulu'na, Komiteye, Şirketin bağımsız dış denetimini yapmakta olan kuruluşa

bildirmekle ve yıllık raporu incelemeleri sırasında kullandıkları iç kontrol sistemi hakkında bilgi vermekle yükümlüdürler.

b) **Mevzuata Uyum:** Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket bünyesinde finansal tablolar, raporlar ve idari mercilere veya kamuya iletilen diğer finansal bilgilerin aktarımı konusunda, yasal gereklilikleri karşılayan yeterli ve kesintisiz bir sistem oluşturulup oluşturulmadığını ayrıca değerlendirir.

Komite, Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır kapsamında veya Şirket paylarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilginin kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik şirket içi düzenlemelerine uyumu gösterir.

Gerekli hallerde Komite, bağımsız dış denetçi ile birlikte, Şirket muhasebe veya iç kontrol sistemi içerisinde önemli görev üstlenen yetkililerin, burada belirtilen düzenlemelere aykırı davranışlarını değerlendirir ve konuya ilişkin bulgu ve önerilerini Yönetim Kurulu ile paylaşır.

Komite, hukuk danışmanları ile birlikte finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.

c) **Risk Yönetimi**: Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket kapsamında yürütülen risk yönetim sisteminin etkinliğini değerlendirir ve bu amaçla Yönetim Kurulu tarafından kurulan diğer komiteler ile bilgi paylaşımında bulunur ve iş birliği içerisinde çalışır.

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler; Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

**Operasyonel Risk:** Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.

**Piyasa Riski:** Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

**Kredi Riski:** Şirketin esas faaliyeti gereği muhtemel alacakların en büyük kaynağını, kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.

**Likidite Riski:** Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını, tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

**Uyum Riski:** Şirket, SPK'nın yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

## KURUMSAL POLİTİKALAR & SOSYAL SORUMLULUKLAR

### İnsan Kaynakları Politikası

Koray GYO olarak işe alım süreçlerindeki temel beklentimiz, şirket kültürümüzle ve bu kültürün parçası olan tüm departman ve çalışma arkadaşlarıyla uyumlu, profesyonel ve kişisel gelişimini en az asli vazifeleri kadar önemseyen bireylerden oluşan bir çalışma ortamı inşa etmektir.

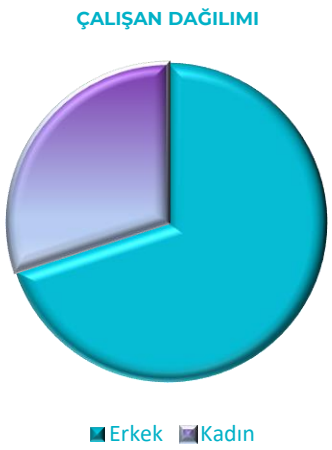
İnsan kaynakları politikamızın temel ilkeleri;

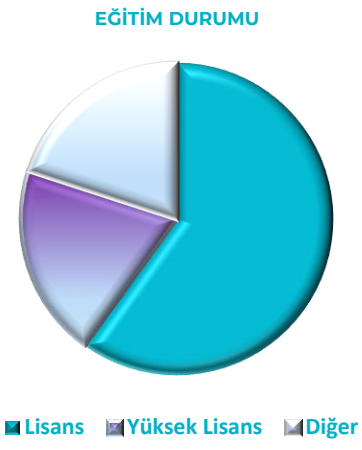
- Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak.
- Fırsat eşitliği yaratıp kariyer planlaması ve kişisel gelişim aşamalarında iş arkadaşlarımıza her imkânı sunmak.
- Doğru pozisyonlar için doğru isimleri istihdam ederek sağlam ve sarsılmaz ekipler kurmak.
- Liyakat esasıyla, performansa ve yeterliliğe dayalı bir terfi politikası yürütmek.
- Değer yaratma motivasyonuyla hareket eden iş arkadaşlarımızın doğru desteği bulmasını sağlamak.
- Yalnızca kurum içinde değil sosyal hayatında da şirketimizi temsil edecek nitelikte, mutlu, motive ve proaktif iş arkadaşları istihdam etmektir.

İnsan Kaynakları Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

### i. Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Şirketimizin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı **10** olup çalışan profili aşağıdaki gibidir:




### ii. Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Çalışanların sosyal ve iş hayatı dengesi gözetilerek gerek mesleki gerek sosyal gelişimleri için ihtiyaç duydukları eğitimlere ve organizasyonlara katılmalarına her türlü kolaylık sağlanmaktadır.

Şirket çalışanlarının kendini ve işini geliştirmesi, değer yaratması, çalışanın temel sorumluluğu olarak kabul edilir. Şirketimiz, çalışanların kendi uzmanlık alanları içinde tam olarak bilgilendirilmeleri ve bu bilgiyi kullanarak kendilerini ve işlerini geliştirmeleri

amacıyla, tüm çalışanlara gerekli olanakları sunmayı ve rehberlik etmeyi sorumluluk olarak benimsemiştir.

Şirketin, insan kaynakları uygulamalarında çalışan eğitim ve gelişim faaliyetleri, stratejik hedefleri ve öncelikleri ile ilişkilendirilir.

### iii. Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşılarak, en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir. Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim, sertifika ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

Ayrıca eğitim düzeyi yüksek, yeniliğe ve değişime açık, girişimcilik yeteneğine sahip, dinamik, kendisini ve işini geliştirme potansiyeli olan, takım çalışması yapabilen, şirket değerlerini benimseyip sahip çıkacak kişileri iş hayatına kazandırmayı hedeflemekteyiz.

İşe alım süreçlerinde ana ilke, hiçbir ayrım yapmadan ve ayrıcalık tanımadan, işin gerektirdiği yetkinliklere sahip ve şirket değerlerini benimseyip yaşatacak kişilere eşit fırsat vermektir.

- Personel seçme süreçlerimiz;
- Başvuru
- İnceleme
- Mülakat
- Değerlendirme
- İş teklifi

### iv. İşe Alım Genel Şartları:

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

- 18 yaşını bitirmiş olmak,
- Erkek adaylar için askerliğini yapmış veya en az bir yıl tecilli olmak ya da askerlikten muaf tutulmuş olmak,
- Görevini yapmasına engel sağlık sorunu gibi bir durumu olmamak,
- Herhangi bir kurum veya kuruluşa karşı, mecburi hizmet taahhüdü altında bulunmamak,
- Görevinin gerektirdiği bilgi, birikim, tecrübe ve gerekiyorsa sertifikalara sahip olmak.

### v. Kariyer Planlama

Bir üst unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının gerektirdiği bilgi, deneyim, performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması gibi kriterler göz önünde bulundurulmaktadır.

### Ücretlendirme Politikası

Ücretlendirme politikasının amacı; ücretlendirme ile ilgili uygulamaların, ilgili mevzuat ile Şirket faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı, Şirket'in stratejileri ve uzun vadeli hedefleri ile uyumlu olarak planlanıp yürütülmesini sağlamaktır.

Ücret ve yan hakların yönetiminde; adil, objektif, yüksek performansı takdir eden, rekabetçi, ödüllendirici ve motive edici kriterler olarak dikkate alınmakta, ücretlendirmede, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, inanç, din, mezhep, yaş, fiziksel engel ve benzeri özellikler kriter olarak kabul edilmemekte, ayrımcılık yapılmamaktadır.

Ücretlendirme politikası, yeni yetenekleri Şirket bünyesine kazandırmak ve performansı yüksek çalışanlarımızı korumak amacı ile oluşturulmuştur. Ücretlendirme politikası belirlenirken, sektörel veriler göz önünde bulundurulur.

Politika; ücretlendirme yönetimi yönünden, şirketin her kademedeki yönetici ve çalışanlarını kapsamaktadır.

Ücretlendirme Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

## Kâr Payı ve Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 31. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca, Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar; hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra, geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla, Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Kanunen ayrılması gereken yedekler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

Kanuni yedek akçeler toplamının, çıkarılmış sermayenin yarısını aşmış olması durumunda Genel Kurul, çıkarılmış sermayenin yarısını aşan kanuni yedek akçelerin ne şekilde kullanılacağı ya da dağıtılacağı hususunu serbestçe karara bağlayacaktır.

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

Yıllık kârın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

### Bağış, Yardım ve Sponsorluk Politikası

Şirket, toplumsal ve kurumsal sorumluluk bilinci içerisinde toplumsal ihtiyaçları karşılamak, ülkenin geleceğine ve kalkınmasına katkıda bulunmak suretiyle; eğitim, sağlık, kültür-sanat, hukuk, bilim, çevreyi koruma, spor, engellilerin topluma kazandırılması, girişimcilik, teknoloji, iletişim ve benzeri, kamuya yararlı faaliyetlerin karşılıksız bağışlarla özendirilmesi ve desteklenmesi için gerekli ilke, kuralların belirlenmesi, bağış sürecinin yönetilmesi ve bu konuda bilgilendirme, raporlama ve sorumlulukların belirlenmesi amacıyla bağış politikası oluşturmuştur.

Bağış, yardım ve sponsorlukların temel amacı, toplumsal sorumlulukların yerine getirilmesi, pay sahiplerimiz ve çalışanlarımızda kurumsal sorumluluk bilinci oluşturmanın yanı sıra, sosyal ve toplumsal ihtiyacı karşılamak ve kamuya yarar sağlamaktır. Bu amaçla toplumsal gelişime katkı sağlayacak projelerin gerçekleştirilmesine de destek olunmaktadır.

Bağış ve Yardım Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

### Etik İlkeler

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları", Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek, hizmet kalitesini artırmak, çalışanların toplumla ve diğer çalışma arkadaşları ile olan ilişkilerinin düzenlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi amacıyla tanımlanmıştır. Etik İlkeler Şirket çalışanlarının kendi aralarındaki ve toplum ile olan ilişkilerini düzenleyen ve aynı zamanda şirket içi davranış kültürünü de oluşturan ilkeler bütünüdür. Etik İlkeleri'n tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

### Bilgilendirme Politikası

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikasında amaç, şirketin geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuyla, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait finansal bilgileri, genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve Sermaye Piyasası Düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı İlişkileri gerekse Kurumsal İletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Türk Ticaret Kanunu hükümleri, BİST düzenlemeleri ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, yasal olarak açıklanması gereken bilgi ve açıklamaları kamuyla, yetkili kurum ve kuruluşlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişimle, zamanında paylaşmayı amaçlar.

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikası, SPK'nın Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bilgilendirme Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

### Kamuyu Aydınlatma Politikası

Kamuyu Aydınlatma Politikası'nın amacı, Şirket'in tabii olduğu düzenlemeler ve esas sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar ve çalışanlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru,

zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Kamuyu aydınlatma politikasında amaç, Şirket stratejileri ve performansını da dikkate alarak, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuyla, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören finansal raporlama ilkeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır. Şirket aktif ve şeffaf bir bilgilendirme politikası izlerken; kamuyu aydınlatmaya ilişkin tüm uygulamalarda SPK ve Borsa İstanbul A.Ş. (BİST) düzenlemelerine uyum göstermek ve en etkin iletişim politikasını uygulamayı amaçlamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

### Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Şirket, işlem ve faaliyetlerinde tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermektedir ve bu konularda yeterli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlal edildiğinin fark edilmesi halinde, hakların geri tesis edilmesini sağlamak üzere düzeltici önlemler etkili ve süratli bir şekilde alınır.

Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmeler ile korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirketin de imkânları, hakları ve itibarı gözetilerek korunur. Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında Şirket öncü rol oynar. Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dahil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenir, her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenir.

Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

### Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'nın ("Politika") amacı Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak rüşvet ve yolsuzluk konusundaki yaklaşımımızın açık bir şekilde belirtilmesidir. Şirket olarak, işbu Politika ile rüşvet ve yolsuzluk karşıtı yasa ve düzenlemelere, uluslararası düzenlemelere ve faaliyet gösterilen ülkelerdeki yasal düzenlemelere ve etik ilkelere uyulmasını, bu konudaki sorumlulukların ve kuralların belirlenmesini hedeflemekteyiz.

Bu bağlamda, işbu Politika'nın amacı;

- Şirket'in, bütünlüğünü ve itibarını korumak amacıyla potansiyel yolsuzluk eylemlerini belirlemeye ve önlemeye ilişkin ilke ve kuralları tanımlamak,
- Yolsuzluk risklerini belirlemek, azaltmak ve yönetmek için tüm çalışanlarımıza bilgi sağlamaktır.

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

### Şikâyet ve Takip Politikası

Şikâyet ve Takip Politikası'nın amacı; paydaşların talep ve şikayetlerinin etkin bir biçimde kayıt altına alınması, tarafsız bir biçimde değerlendirilerek çözülmesi, sonucun paydaşlara

bildirilmesi, kayıtlardan yararlanarak sorunun tekrarlanmamasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve hizmet kalitesinin geliştirilmesinde izlenecek adımların belirlenmesidir.

Şikâyet Yönetimi süreci, sunulan hizmetlere ilişkin paydaşlardan gelen şikâyet, öneri, ihbar, teknik destek, ürün/hizmet talebi, görüş, yorum ve önerilerin ele alınması ve elde edilen bilgilerin değerlendirilmesi yoluyla süreçlerde iyileştirme sağlanması ve paydaş memnuniyetinin arttırılması amacına hizmet etmektedir.

Bu amaçla paydaşların her türlü şikâyeti, memnuniyetle karşılanarak mümkün olan en kısa sürede en uygun çözümün sunulması hedeflenir. Her bir şikâyet, adil, objektif ve tarafsız olarak, etkin ve verimli bir şekilde ele alınır ve sonuçlandırılır.

Şikâyet ve Takip Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

## Bilgi Güvenliği Politikası

Bilgi Güvenliği Politikası ("Politika" veya "BGP"), Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ***("Koray GYO"*** veya ***"Şirket")*** bünyesindeki bilgi varlıklarını kapsamaktadır. Tüm lokasyonlardaki çalışanlar, lokasyon içi ve dışı tedarikçiler / yüklenici tarafından uygulanır.

Bilgi Güvenliği Politikası, halka açık şirketleri için Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konan VII-128.9 no.lu Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği ("Tebliğ") ve Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ile diğer düzenlemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Bilgi Güvenliği Politikasında amaç: Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kurumsal bilgiyi son derece değerli bir varlık olarak kabul etmektedir. Koray GYO Bilgi Güvenliği Politikası'nın amacı da, Şirket ve bağlı ortaklıklarının iş sürekliliğini sağlamak ve potansiyel tehditlerin etkisini azaltmak için bilgi varlıklarının gizlilik, bütünlük ve erişilebilirliğini sağlayarak bilgi güvenliği olaylarını engellemek veya hasar riskini minimize etmektir.

Şirket özellikle aşağıda belirtilen konuların yerine getirilmesini benimsemiştir:

- Bilgi varlıklarına yönelik riskleri tespit etmek ve sistematik bir şekilde risklerin yönetilmesini,
- Bilgi Güvenliği Standartlarının gerekliliklerini yerine getirmeyi,
- Bilgi Güvenliği ile ilgili tüm yasal mevzuata uyum sağlamayı,
- Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi'nin yaşatılması için gerekli kaynakları sağlamayı, kontrolleri tesis etmeyi, sürekli iyileştirme fırsatlarını değerlendirmeyi ve gözetim için gerekli çalışmaları gerçekleştirmeyi,
- Bilgi güvenliği farkındalığını artırmak için, teknik ve davranışsal yetkinlikleri geliştirecek şekilde eğitimler gerçekleştirmeyi,

Bilgi Güvenliği Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

## Çıkar Çatışması Politikası

Çıkar çatışması; çalışanların görevlerini tarafsız bir şekilde icra etmelerini etkileyen veya etkileyebilecek, parayla ölçülebilir olan veya olmayan her türlü menfaati ve onlarla ilgili herhangi bir şahsi çıkara sahip olmaları halini ifade eder.

Çıkar Çatışması Politikası, çalışanlara çıkar çatışmalarının tespitinde ve yönetiminde yardımcı olacak uygulama ve prosedürleri tanımlamanın yanı sıra; aşağıda yer alan çıkar çatışmalarının tespiti, yönetimi ve kayıt altına alınması konusunda alınan önlemler hakkında genel bilgi sağlamaktadır.

- Çalışanın kişisel çıkarlarından kaynaklanan çatışmalar,
- Yatırım hizmetleri ve faaliyetlerinin sağlanmasına ilişkin çatışmalar,
- Şirket hizmet ve faaliyetleriyle bağlantılı çatışmalar,

- Sermaye Piyasası Faaliyetleri'nin yürütülmesi sırasında ortaya çıkabilecek çatışmalar,
- Organizasyonel çatışmalar,
- Ortaklar, bağlı ortaklıklar ve iştirakler ile olan ilişkilerden kaynaklanan çatışmalar,

Çıkar Çatışması Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

## Tazminat Politikası

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çalışanlarına yönelik tazminat politikasını belirlerken, yürürlükte olan 4857 Sayılı İş Kanunu hükümlerine uygun olarak hareket eder ve 4857 Sayılı İş Kanunu referans alır.

Şirket'in 4857 sayılı İş Kanunu hükümleri uyarınca, kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona eren çalışanlarına, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabii değildir.

Tazminat Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

# DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

## 7. GENEL KURUL BİLGİLERİ

### OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLERİ

2021 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan genel kurul toplantısı 19.04.2022 salı günü saat 11:00'da Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B Kat 10 İç Kapı No:26 Beşiktaş-İstanbul / Türkiye adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 18 Nisan 2022 tarih ve E-90726394-431.03-00073940724 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Volkan KÜÇÜKÇİRKİN gözetiminde yapılmıştır.

Özetle, Genel Kurul tarafından;

2021 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış,

Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtımı yapılmaması teklifi kabul edilmiş,

Bütün yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı ibra edilmiş,

2022 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7.maddesinin aşağıdaki şekilde tadil edilmesi kabul edilmiştir.

**MADDE 7. SERMAYE VE PAYLAR**

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı **500.000.000 TL (Beş Yüz Milyon Türk Lirası**) olup her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde **500.000.000 (Beş Yüz Milyon)** adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, **2022-2026** yılları arasındaki 5 (beş) yıllık dönem için geçerlidir. **2026** yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, **2026** 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. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 TL (Kırk Milyon Türk Lirası) olup, bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerde 40.000.000 (Kırk Milyon) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 20.400.000 (Yirmi Milyon Dört Yüz Bin) adet pay karşılığı 20.400.000 (Yirmi Milyon Dört Yüz Bin) TL'ndan ve B Grubu hamiline yazılı 19.600.000 (Ondokuz Milyon Altı Yüz Bin) adet pay karşılığı 19.600.000 (Ondokuz Milyon Altı Yüz Bin) TL'ndan oluşmaktadır.

A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılı olup A Grubu nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Yönetim Kurulu, **2022-2026** yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde bu Esas Sözleşmenin 15. maddesinde belirtilen surette aday gösterme imtiyazı vardır.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

**Sermaye artırımlarında; ilkesel olarak A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak Yönetim kurulu; A grubu imtiyazlı payların toplam oranının Şirketin ödenmiş sermayenin % 5 ine denk gelecek miktara kadar, A grubu nama yazılı paylar yerine B grubu hamiline yazılı pay ihracına yetkilidir. Yönetim kuruluna tanınan bu yetki; A gurubu nama yazılı imtiyazlı payların oranının hiçbir şekilde ve surette Şirketin ödenmiş sermayenin % 5 i oranının altına düşürülecek şekilde kullanılamaz.**

Ancak Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu Hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanın kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Ayni sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Olağan genel kurul toplantısının sonuçları 19.04.2022 günü KAP aracılığıyla kamuoyu ile paylaşılmıştır. https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1021864

Toplantının sonuçları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 22.04.2022 tarihinde tescil edilmiş olup 27.04.2022 tarih 10568 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur.

## OALAĞANÜSTÜ GENEL KURUL BİLGİLERİ

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı olmamıştır.

## 8. DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

- Yönetim Kurulumuz tarafından, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca; 2022 yılı için portföyümüzdeki;

  **Ankara-Çankaya, Elit Residence** ve **Yapı Kredi Plaza** ve yer alan bağımsız bölümlerin değerlemesini yapmak üzere **Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş**.'nin

  **Kağıthane OfisPark**'ta yer alan gayrimenkullerimizin ve **Göktürk Arsa** (200/1 Parsel)'in değerlemesini yapmak üzere **Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin**

  ve ayrıca 2022 yılı hesap dönemi içinde şirketimiz portföyüne katılacak ve değerleme gerektiren varlıklarla ilgili değerleme yapmak üzere, **Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş** ve **Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'**nin seçilmesine karar verilmiştir.

- 4 Şubat 2022 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden halihazırda kiracı sıfatıyla merkez ofis olarak kullandığımız Yapı Kredi Plaza B Blok 26 no'lu bağımsız bölümün 9.151.257 TL'si peşin, 4.418.743 TL'si ise 8 ay vadeli olması kaydıyla toplam KDV dahil 13.570.000 TL karşılığında satın alınmasına ilişkin ana ortak Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile imzalanan "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" 18 Şubat 2022 tarihinde karşılıklı mutabakat sağlanarak ve o zamana kadar ödenmiş tutar faiziyle iade alınarak fesih edilmiştir.

- Dönem içerisinde sermaye artırımı ve/veya temettü dağıtımı olmamıştır.

## RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

- Portföyünde İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m2) ve 218 Ada 1 Parselde (20.131,50 m2) bulunan toplam **30.276,34 m2'lik** arsa üzerinde yapılması planlanan "**Erikli Evleri"** projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunan ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 14 Nisan 2022 tarihli raporuna **613.452.751 TL** değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 851396 sicil numarasıyla kayıtlı **Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.' ("ORKA") nin** sermayesinin %76 hissesine Göktürk 218 Yapı A.Ş. vasıtasıyla %24'üne ise doğrudan olmak üzere hisselerinin tamamına (%100) toplam **32.000.000 USD** karşılığında sahip olmuştur.

  Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 12.04.2022 tarih ve "Özel 2022 – 343" sayılı rapora göre, söz konusu projenin ("Erikli Evleri Projesi") 2024 yıl sonuna kadar, **toplam maliyeti 562.125.954** TL, projeden beklenen **nakit akışlarının ORKA'ya düşen kısmı 1.518.771.317,34 TL** olup **net gelirleri** toplam **956.645.363,10** TL olarak hesaplanmış ve ORKA'ya ait kısmının **net bugünkü değerinin 632.617.380,88 TL** olduğu öngörülmüştür.

- Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 22 Nisan 2022 tarihli toplantısında; Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7.maddesine istinaden 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde;

  Şirketimizin 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere **240.000.000 TL (%600)** arttırılarak **280.000.000 TL'ye** çıkarılmasına, arttırılan 240.000.000 TL tutarındaki **sermayeyi temsil eden payların tamamının (B) grubu hamiline yazılı olarak Borsada işlem gören nitelikte oluşturulmasına**

  Mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına ve yeni pay alma haklarının, payların nominal değeri olan 1 TL karşılığında kullandırılmasına karar verilmiştir. https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1023184 İş bu

raporlama tarihi itibariyle henüz SPK'ya başvuru yapılmamış olup izahname ve diğer evrakların hazırlık çalışmaları devam etmektedir.

## DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR

### BAĞIMSIZ DENETİM FİRMASI

Yönetim Kurulumuz tarafından, Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2022 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere **Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş**'nin seçilmesi Genel Kurul'da kabul edilmiş, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünce 22.04.2022 tarihinde tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 27.04.2022 tarihli 10568 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.. **Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş** 'nin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

### DEĞERLEME KURULUŞU

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 22.02.2022 tarih ve 2022/11 sayılı kararı ile Şirketimizin tabii olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ) 'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, 2022 yılında

Şirket portföyünde yer alan;

- Ankara-Çankaya, Elit Residence ve Yapı Kredi Plaza ve yer alan bağımsız bölümlerin değerlemesini yapmak üzere Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den
- Kağıthane Ofis Park'ta yer alan gayrimenkullerimizin ve Göktürk Arsa (200/1 Parsel)'in değerlemesini yapmak üzere Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş'den

Ayrıca Tebliğ'in aynı 35. maddesi uyarınca 2022 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için **Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş** ve **Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş**' den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

### HUKUK FİRMASI

Şirketimiz hukuksal konularda **MGC Hukuk Bürosu**'ndan hizmet almaktadır.

## 9. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ
## ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER

Grup üst düzey yönetim kadrosunu, Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı ücret, prim, SGK primleri ve Yönetim Kurulu Üyelerine ödenen huzur haklarını içermektedir.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

| | Mart 22 | | Mart 21 | |
|---|---|---|---|---|
| | Şirket | Grup | Şirket | Grup |
| **Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler** | 453.477 | 877.977 | 552.288 | 874.788 |

## İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK - BORÇLAR

| İlişkili Taraflardan Alacaklar | 31.Mar.22 | 31.Ara.21 |
|---|---|---|
| **Ortaklar** | **1.060** | **1.010** |
| *Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.* | *1.060* | *1.010* |
| **Diğer ilişkili kuruluşlar** | **59.726** | **1.516** |
| *Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.* | *59.726* | *1.516* |
| | **60.786** | **2.526** |

| İlişkili Taraflara Borçlar | 31.Mar.22 | 31.Ara.21 |
|---|---|---|
| **Ortaklar** | **1.651** | **-** |
| *Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.* | *1.651* | *-* |
| **Diğer ilişkili kuruluşlar** | **15.549** | **594** |
| *Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.* | *15.549* | *-* |
| *Diğer* | *0* | *594* |
| | **17.200** | **594** |

## İLİŞKİLİ TARAFLAR İLE MAL ve HİZMET ALIM SATIMI

| İlişkili taraflara yapılan satışlar | 31.Mar.22 | 31.Mar.21 |
|---|---|---|
| **Ortaklar** | **81.004** | **0** |
| *Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.* | *81.004* | *-* |
| **Diğer** | **264.625** | **1.837.306** |
| *Koç Holding A.Ş.* | *-* | *378.731* |
| *Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.* | *-* | *179.669* |
| *Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.* | *-* | *161.957* |
| *Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.* | *-* | *63.620* |
| *Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.* | *-* | *53.688* |
| *Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.* | *-* | *820.607* |
| *Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.* | *161.589* | *35.957* |
| *Hüseyin Ayduk Esat Koray* | *86.106* | *37.695* |
| *Yapı Kredi Faktoring A.Ş.* | *-* | *35.989* |
| *Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.* | *-* | *19.860* |
| *Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.* | *-* | *16.419* |
| *Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.* | *-* | *14.074* |
| *Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.* | *-* | *13.908* |
| *Krtl Gayrimenkul ve Danısmanlık A.Ş.* | *16.930* | *5.132* |
| | **345.629** | **1.837.306** |

**İlişkili taraflara yapılan satışların büyük çoğunluğu YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan tesis yönetim hizmetlerinden kaynaklanmaktadır.*

| İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları | 31.Mar.22 | 31.Mar.21 |
|---|---|---|
| **Ortaklar** | **143.922** | **-** |
| *Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.* | *143.922* | *-* |
| **Diğer ilişkili kuruluşlar** | **83.353** | **681.761** |
| *Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)* | *-* | *264.754* |
| *Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. (**)* | *-* | *223.262* |
| *Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)* | *-* | *68.325* |
| *Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.* | *46.773* | *63.870* |
| *Hüseyin Ayduk Esat Koray* | *29.828* | *25.298* |
| *Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (**)* | *-* | *16.319* |
| *Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.* | *4.620* | *4.666* |
| *Opet Petrolcülük A.Ş. (**)* | *-* | *8.019* |
| *Krtl Gayrimenkul ve Danısmanlık A.Ş.* | *2.132* | *-* |
| *Diğer* | *-* | *7.248* |
| | **227.275** | **681.761** |

| İlişkili Taraflardan Alımlar | 31.Mar.22 | 31.Ara.21 |
|---|---|---|
| **Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.** | **-** | **10.925.802** |
| *Gayrimenkul Alımı* | - | *9.300.000* |
| *Sabit Kıymet Alımı* | - | *1.625.802* |
| | **-** | **10.925.802** |

| İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri | 31.Mar.22 | 31.Mar.21 |
|---|---|---|
| **Ortaklar** | | |
| **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*** | **-** | **26.669** |
| *-Faiz geliri* | - | *26.669* |
| *-Yatırım fonu geliri* | - | - |
| | **-** | **26.669** |

| İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri | 31.Mar.22 | 31.Mar.21 |
|---|---|---|
| **Ortaklar** | | |
| **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*** | **-** | **4.484** |
| *-Komisyon giderleri* | - | *4.484* |
| | **-** | **4.484** |

*(*) İlgili Koç Grubu Şirketleri, 17 Mayıs 2021 tarihinden itibaren ilişkili taraf değildir.*

## İLİŞKİLİ TARAFLAR BORÇLANMALAR

| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar | 31.Ara.21 | 30.Ara.20 |
|---|---|---|
| **Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.** | **225.207** | **-** |
| *Faaliyet Kiralamasından Borçlar* | *225.207* | - |
| | **225.207** | **-** |

| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar | 31.Ara.21 | 30.Ara.20 |
|---|---|---|
| **Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.** | **2.265.112** | **-** |
| *Faaliyet Kiralamasından Borçlar* | *2.265.112* | - |
| | **2.265.112** | **-** |

## 10. ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI

### ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

| *SOLO (TL)* | Mart 22 | (%) | Aralık 21 | (%) |
|---|---|---|---|---|
| *DÖNEN VARLIKLAR* | 30.464.808 | 27,39% | 29.590.808 | 26,78% |
| *DURAN VARLIKLAR* | 80.780.691 | 72,61% | 80.888.213 | 73,22% |
| **TOPLAM AKTİF** | 111.245.499 | 100,00% | 110.479.021 | 100,00% |
| *KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR* | 3.591.811 | 3,23% | 3.148.185 | 2,85% |
| *UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR* | 3.231.237 | 2,90% | 3.501.718 | 3,17% |
| **TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR** | 6.823.048 | 6,13% | 6.649.903 | 6,02% |
| **ÖZ KAYNAKLAR** | 104.422.451 | 93,87% | 103.829.118 | 93,98% |

Şirket 2022 yılının ilk çeyreğinde varlıklarını **%3,23'ü** kısa vadeli, **%2,90'nı** uzun vadeli olmak üzere toplam **%6,13'ünü** yabancı kaynaklar ile **%93,87'sini** ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

| *KONSOLİDE (TL)* | Mart 22 | (%) | Aralık 21 | (%) |
|---|---|---|---|---|
| *DÖNEN VARLIKLAR* | 44.415.679 | 35,18% | 41.075.605 | 33,40% |
| *DURAN VARLIKLAR* | 81.819.796 | 64,82% | 81.915.416 | 66,60% |
| **TOPLAM AKTİF** | 126.235.475 | 100,00% | 122.991.021 | 100,00% |
| *KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR* | 12.874.416 | 10,20% | 9.478.689 | 7,71% |
| *UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR* | 5.552.674 | 4,40% | 5.748.309 | 4,67% |
| **TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR** | 18.427.090 | 14,60% | 15.226.998 | 12,38% |
| **ÖZ KAYNAKLAR** | 107.808.385 | 85,40% | 107.764.023 | 87,62% |

Grup 2022 yılının ilk çeyreğinde varlıklarını **%10,20'si** kısa vadeli, **%4,40'ı** uzun vadeli olmak üzere toplam **%14,60'ını** yabancı kaynaklar ile **%85,40'ını** ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

## DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla davacı konumda olduğu 17 adet, davalı olduğu 31 adet ve dava olmak üzere toplamda 48 davası bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Grup'un finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Grup tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

### Ankara Ankara (Bilkent) Projesi

Grup, Ankara İli-Çankaya İlçesi Lodumlu Mevkiinde (Ankara Ankara (Bilkent) Projesi) 1/1000 ve 1/5000'lik imar planlarına dayanarak Çankaya Belediye Başkanlığı'ndan inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış, yapı kullanım izin belgelerini almış ve satışı yapılan daireleri hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde teslim etmiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) Projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Grup'un müdahil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi 10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000'lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini karar altına almıştır. Söz konusu karar Grup ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu 10 Ekim 2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile Ankara Ankara (Bilkent) projesine ilişkin yapı izni (inşaat ruhsatı) ve bu iznin dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarını iptal etmesi üzerine, Çankaya Belediye Başkanlığı, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Haziran 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı'nın işbu iptal işleminin iptali için, Grup tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Grup aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Grup lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararla ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29 Aralık 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Grubumuz lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Grup'un bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle oluştuğu, bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

Bu koşullar altında, Ankara-Ankara projesiyle ilgili idarenin aldığı yıkım kararının, taşınmaz bedelleri ödenmeden uygulanamayacağı, dolayısıyla mevcut durumda Grup'a yansıyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Grup aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden bir dava için mahkemeye toplamda 1.000.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Şirket'in avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Şirket'in imar planları ve iskân iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğunun Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Şirket lehine etkileyeceği ve Şirket'in kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir. Gelinen aşamada söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, raporlama tarihi itibarıyla toplamda ondört adet tüketici davasının Şirket lehine sonuçlanması ile, dava sayısı bire düşmüştür.

31 Mart 2022 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket'in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan ödeme için Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam 568.260 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 568.260 TL).

## Ankara Çankaya Projesi

Ankara Çankaya Projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 11 ticari üniteden oluşmaktadır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdahil" sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili, "ruhsatların iptalleri" konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Grup aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur. Yapılan karar düzeltme başvurusu reddedilmiştir. Dosya 9. İdare Mahkemesi'ne sevk edilmiştir.

Bozma sonrası yargılama devam etmektedir. Mahkeme tarafından bilirkişi incelemesi istenmiş olup, bilirkişiler tarafından mahallinde keşif incelemesi yapılarak, bilirkişi raporu düzenlenmiştir. Bilirkişi raporu, 28 Eylül 2019 tarihinde tebliğ edilmiş olup, rapor kısmen aleyhe olduğundan gerek Çankaya Belediyesi gerekse Grup tarafından bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir. Yapılan itirazlar sonucu, 24 Aralık 2019 tarihinde, Mahkeme tarafından ek bilirkişi raporu alınmasına dair ara karar oluşturulmuştur. Bilirkişi raporu 13 Şubat 2020 tarihinde Grup'a tebliğ edilmiştir. Grup'un

itirazının değerlendirildiği söz konusu raporla, dava konusu yapıların toplam inşaat alanı ile F Blok'un bina yüksekliği hususlarında ilgili bilirkişi raporunda anılan Kurul kararı ve ekinin, vaziyet plan notlarına aykırılıklarının bulunmadığı sonuç ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir. Davacı taraf bilirkişi raporuna itiraz etmiş ve yeni bir heyet oluşturularak yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi talep etmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 11 Mart 2020 tarihinde, tebliğden itibaren 30 gün içinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, bilirkişi raporu ve ek bilirkişi raporuna istinaden Grup lehine davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuştur.

31 Mart 2022 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Şirket'in devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla şarta bağlı yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

## İstanbul İstanbul Projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul Projesi'nin, mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Grup tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285'in bir bölümü 1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferağ takrirleri alınarak site sakinlerine hisse şerhi oranında devredilmesi söz konusudur. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için Milli Emlak Dairesi'ne dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmıştır. Dava ile ilgili olarak İstinaf Mahkemesi'nde dava şartına aykırılık nedeniyle istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir. Ilk derece mahkemesinde dava tekrar görülmüş, parselin 2-B parseli olmasına karar verilmiştir. İlk derece Mahkemesi kararı İstinaf Mahkemesi tarafından bozulmuş olup, dosya temyiz edilmiştir.

Eski 969 parselin (gelinen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m2'lik kısmı için Istanbul Istanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m2'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Şirket adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket'e satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m2 olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2021: 17.038.609 TL).

Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam 12.949.343 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2021: 12.949.343 TL).

Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 3.612.536 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2021: 3.612.536 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (18. Madde sonrası 200/1 parsel ile, 200 Ada, 2 parselin küçük bir bölümü) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Grup arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli

işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Grup'a devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5,37247 oranlarında düzenlenerek konut alanı 200 Ada, 1 parselde, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada,2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış konut alanı (200 Ada, 1 parsel) ile, hisseli spor alanının (199 Ada, 2 parsel) tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi alanı ile ilgili (195 Ada, 8 parsel) 18'nci madde uygulaması öncesi devam etmekte olan 937 parsel ile ilgili ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu devri işlemi gerçekleşememiş olup, idari işlemlerin sonuçlanması beklenmektedir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır.

**Diğer**

Grup'un daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 680.330 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 680.330 TL).

Grup'un 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Adil yargılanma hakkı ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğine dair Anayasa Mahkemesine başvurulmuş ancak Anayasa Mahkemesinde de karar aleyhimize sonuçlanmıştır.

Grup'un 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Söz konusu nihai karara, karar düzeltme yolu bulunmamakla beraber Şirket bilanço tarihi sonrasında Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

**Elit Residence**

Elit Residence üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.

**Kağıthane Ofis Park**

Kağıthane Ofis Park üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

**Yapı Kredi Plaza**

Yapı Kredi Plaza üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

## ŞİRKET'İN YATIRIMLARINA İLİŞKİN BİLGİER

- Şirket'in portföyüne 2018 yılında kattığı İstanbul ili Eyüpsultan İlçesi 200 ada 1 parselde yer alan 4.486,73 m²'lik arsa üzerinde proje çalışmaları devam etmektedir.

- Portföyünde İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m2) ve 218 Ada 1 Parselde (20.131,50 m2) bulunan toplam 30.276,34 m2'lik arsa üzerinde yapılması planlanan "Erikli Evleri" projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunan ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 14 Nisan 2022 tarihli raporuna 613.452.751 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 851396 sicil numarasıyla kayıtlı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.' ("ORKA") nin sermayesinin %76 hissesine Göktürk 218 Yapı A.Ş. vasıtasıyla %24'üne ise doğrudan olmak üzere hisselerinin tamamına (%100) toplam 32.000.000 USD karşılığında sahip olmuştur.

  Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 12.04.2022 tarih ve "Özel 2022 – 343" sayılı rapora göre, söz konusu projenin ("Erikli Evleri Projesi") 2024 yıl sonuna kadar, toplam maliyeti 562.125.954 TL, projeden beklenen nakit akışlarının ORKA'ya düşen kısmı 1.518.771.317,34 TL olup net gelirleri toplam 956.645.363,10 TL olarak hesaplanmış ve ORKA'ya ait kısmının net bugünkü değerinin 632.617.380,88 TL olduğu öngörülmüştür. Projeye ilişkin yapı ruhsatı alımı ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

## ŞİRKET'İN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Dönem içerisinde, şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

## YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

## 11. ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

### BİLANÇO

| KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO (TL) | 31 Mart 22 | 31 Aralık 21 |
|---|---|---|
| **DÖNEN VARLIKLAR** | **44.415.679** | **41.075.605** |
| Hazır Değerler | 16.476.563 | 17.545.438 |
| Finansal Yatırımlar | 15.586.822 | 15.975.726 |
| Ticari Alacaklar | 7.646.449 | 4.288.475 |
| Diğer Alacaklar | 2.456.956 | 730.175 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 2.248.889 | 2.535.791 |
| **DURAN VARLIKLAR** | **81.819.796** | **81.915.416** |
| Ticari Alacaklar | 238.455 | 297.163 |
| Diğer Alacaklar | 298.674 | 274.085 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 74.875.827 | 74.875.827 |
| Stoklar | 1.504.794 | 1.504.794 |
| Diğer Duran Varlıklar | 4.902.046 | 4.963.547 |
| **TOPLAM VARLIKLAR** | **126.235.475** | **122.991.021** |
| **KVYK** | **12.874.416** | **9.478.689** |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 520.020 | 225.207 |
| Ticari Borçlar | 6.399.645 | 4.860.592 |
| Çalışanlara Sağ. Fay. Kap. Borçlar | 1.524.267 | 1.237.616 |
| Diğer Borçlar | 827.636 | 332.163 |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşt. Sözl) | 671.299 | 327.576 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 2.931.549 | 2.495.535 |
| **UVYK** | **5.552.674** | **5.748.309** |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 1.929.284 | 2.265.112 |
| Diğer Borçlar | 281.499 | 284.868 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 3.341.891 | 3.198.329 |
| **ÖZKAYNAKLAR** | **107.808.385** | **107.764.023** |
| **Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar** | **106.414.614** | **106.101.271** |
| **Ödenmiş Sermaye** | **40.000.000** | **40.000.000** |
| Kardan Ayrılan Kısıt Yed. | 5.228.249 | 5.228.249 |
| Diğer Kalemler | 90.209.066 | 90.203.266 |
| Geçmiş Yıllar Kar (Zarar) | (29.330.244) | (53.431.593) |
| Net Dönem Karı | 307.543 | 24.101.349 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 1.393.771 | 1.662.752 |
| **TOPLAM KAYNAKLAR** | **126.235.475** | **122.991.021** |

## GELİR TABLOSU

| KONSOLİDE GELİR-GİDER (TL) | 31 Mart 22 | 31 Mart 21 |
|---|---|---|
| **HASILAT** | **24.058.630** | **16.315.983** |
| **SATIŞLARIN MALİYETİ (-)** | **19.617.086** | **13.005.896** |
| **BRÜT KAR/ZARAR** | **4.441.544** | **3.310.087** |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 5.018.959 | 2.921.498 |
| Pazarlama Giderleri (-) | 22.354 | 189.306 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 182.416 | 88.357 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 493.433 | 796.400 |
| **ESAS FAALİYET KARI/ZARARI** | **-910.786** | **-508.760** |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | **270.722** | **719.133** |
| **FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI** | **-640.064** | **210.373** |
| Finansman Gelirleri | 1.790.261 | 1.085.518 |
| Finansman Giderleri (-) | 137.752 | 19.217 |
| **VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR** | **1.012.445** | **1.276.674** |
| **VERGİ GELİRİ (GİDERİ)** | **-268.485** | **-143.377** |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri | -305.290 | -148.229 |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri | 36.805 | 4.852 |
| **DÖNEM KARI/ZARARI** | **743.960** | **1.133.297** |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 436.417 | -13.718 |
| **NET DÖNEM KARI** | **307.543** | **1.147.015** |

| BAŞLICA RASYOLAR | 31 Aralık 21 | 31 Mart 22 |
|---|---|---|
| **Aktif Karlılığı** | **19,60%** | **0,24%** |
| **Özsermaye Karlılığı** | **22,72%** | **0,29%** |
| **Cari Oran** | **4,33** | **3,45** |
| **Likidite Oranı** | **3,54** | **2,49** |
| **Dönen Varlıklar / Toplam Aktif** | **33,40%** | **35,18%** |
| **Borçluluk Oranı** | **12,38%** | **14,60%** |
| **Öz Sermaye/Toplam Aktif** | **87,62%** | **85,40%** |
| **Defter Değeri** | **107.764.023** | **107.808.385** |
| **Pay Defter Değeri** | **2,69** | **2,70** |
| **Net Aktif Değer** | **125.989.669** | **149.624.230** |
| **Pay Net Aktif Değer** | **3,15** | **3,74** |

## NET AKTİF DEĞER TABLOSU

| NET AKTİF DEĞER | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| GAYRİMENKULLER | 118.240.827 | 118.240.827 |
| *ANKARA ÇANKAYA* | *48.645.827* | *48.645.827* |
| *ELİT RESİDENCE* | *7.735.000* | *7.735.000* |
| *LEVENT LOFT GARDEN* | - | - |
| *KAĞITHANE OFİS PARK* | *9.110.000* | *9.110.000* |
| *GÖKTÜRK ARSA* | *43.365.000* | *43.365.000* |
| *YAPI KREDİ PLAZA* | *9.385.000* | *9.385.000* |
| PARA & SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | 32.063.385 | 33.521.164 |
| DİĞER VARLIKLAR | 17.791.469 | 13.089.236 |
| TOPLAM PORTFÖY | 168.095.681 | 164.851.227 |
| BORÇLAR | 18.427.090 | 15.226.998 |
| NET AKTİF DEĞER | 149.668.591 | 149.624.229 |
| SERMAYE | 40.000.000 | 40.000.000 |
| PAY NET AKTİF DEĞER | 3,74 | 3,74 |

**31 Aralık 21 Konsolide Bilançoya Göre*

## 12. PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

## PORTFÖY ÖZETİ

| KORAY GYO SOLO PORTFÖY | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TÜRK LİRASI | 31.03.2022 | (%) | 31.12.2021 | (%) |
| Para Piyasası Araçları | 11.032.921 | 9,92% | 10.709.487 | 9,69% |
| *ABD Doları* | *10.995.369* | *9,88%* | *10.664.260* | *9,65%* |
| *Türk Lirası* | *37.552* | *0,03%* | *45.227* | *0,04%* |
| Sermaye Piyasası Araçları | 15.586.822 | 14,01% | 15.975.726 | 14,46% |
| *Yatırım Fonu* | *15.586.822* | *14,01%* | *12.124.744* | *10,97%* |
| *Kira Sertifikası* | - | *0,00%* | *3.850.982* | *3,49%* |
| *Bono* | - | *0,00%* | - | *0,00%* |
| *Tahvil* | - | *0,00%* | - | *0,00%* |
| Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Haklar | 76.380.621 | 68,66% | 76.380.620 | 69,14% |
| *Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller* | *74.875.827* | *67,31%* | *74.875.827* | *67,77%* |
| *Stoklar* | *1.504.794* | *1,35%* | *1.504.793* | *1,36%* |
| Diğer Varlıklar | 8.245.136 | 7,41% | 7.413.188 | 6,71% |
| TOPLAM VARLIKLAR | 111.245.500 | 100% | 110.479.021 | 100% |

## PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

### Ankara Çankaya Projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 11 ticari üniteden oluşmaktadır.

Ankara Çankaya Projesi'ne ilişkin davalara ait bilgiler finansal raporlarımızda yer almakta olup, bu davalarla ilgili gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu vasıtası ile yapılan Özel Durum Açıklamalarıyla duyurulmaktadır.

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46,96'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

Çankaya projesindeki 11 ticari ünite kiralanmış durumdadır.

### Elit Residence

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaa edilmiş olan 38 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından 42 numaralı bağımsız bölüm dönem 2021 yılı içerisinde satılmışken 30 numaralı bağımsız bölümün kiralama çalışmaları ise devam etmektedir.

### Kağıthane OfisPark

İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta, 12648 parselde kayıtlı 14,235,30 m² yüzölçümüne sahip olan Kağıthane OfisPark projesindeki B Blok, 7. katta yer alan 32 no'lu 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm kiralanmış durumdadır.

### Yapı Kredi Plaza

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 16.409 m² yüz ölçümlü 1403 ada, 648 no'lu parselde yer alan, "Üç Blok Doksan bir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı" niteliğindeki ana taşınmazda konumlu B Blok 10. katta yer alan 383 m² kullanım alanına sahip ofis vasıflı 25 no'lu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm kiralanmış durumdadır.

### Göktürk 157 Ada 12 Parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel)

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30.01.2018 tarihinde, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve Hüseyin Ayduk Esat Koray arasında 27 Mart 1998 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereğince; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 12 numaralı parselde (eski 1285 numaralı) bulunan yüz ölçümü 6.857,89 m² olan ve 157 Ada, 13 numaralı parselde (eski 1286 numaralı) bulunan yüz ölçümü 997,61 m² olan arsaların, Şirket tarafından, Hüseyin Ayduk Esat Koray'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne istinaden belirtilen arsa bedelleri aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 14 numaralı parselde (eski 1283 numaralı) kayıtlı bulunan yüz ölçümü 2.66,61 m² olan arsanın, Şirket tarafından, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne istinaden arsa bedeli aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine karar verilmiştir. İstanbul İstanbul Projesi kapsamında Şirket tarafından verilen taahhütname gereği devralınacak 157 Ada 13 numaralı parsel ve 157 Ada 14 numaralı parsellerin tamamı (sırasıyla 998 m² ve 267 m² ), 157 Ada 12 numaralı parselin ise ilgili merciler tarafından gerçekleştirilecek parselasyon çalışması (18. madde uygulaması) sonrasında kesin yüz ölçümü takdir edilecek olan bir kısmının, site maliklerine bedelsiz olarak devredilmesi hususu dikkate alınarak; Şirket'in devralacağı ve site maliklerine devretmeyeceği yaklaşık 4.487 m² yüz ölçümüne karşılık gelecek söz konusu parseller için ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında, söz konusu arsa için verilen avans kayıt edilmiş olup, geçmiş yıl kâr/zarar hesaplarında da aynı tutarda düzeltme yapılmıştır.

2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla, 157 Ada 12-13-14 parsellerin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Ayrıca; son durum itibarıyla ilgili merciler tarafından sonuçlandırılan parselasyon uygulaması (18. madde uygulaması) sonrasında söz konusu parsellerin kayıtları, 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 2 parsel olarak güncellenmiştir. İlgili parselasyon uygulamasına 200 Ada 1 parselin yüz ölçümü 4.486,73 m² olarak tespit edilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m² 'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket'in ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabında muhasebeleştirdiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise, raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 31.03.2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda söz konusu arsalar 1.504.794 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.

## PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

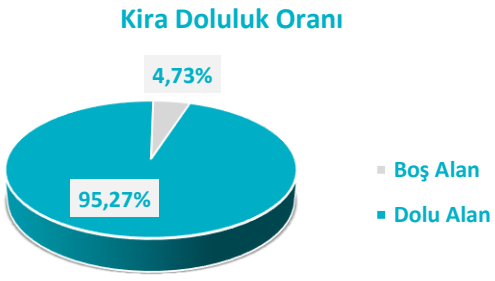
| NO | Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Şehir | Gayrimenkul Niteliği | 2021 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri (TL) | Koray GYO Hisse Oranı | Koray GYO'ya Düşen Değeri | Toplam Gayrimenkul Potföyü İçindeki Payı | Değerleme Yaklaşımı | Değerlemeyi Yapan Kuruluş | Rapor Tarihi / Sayısı | İzleme |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Ankara Çankaya Projesi** (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel- AB Blok Bağımsız Bölüm: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11) | Ankara | 11 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm | 103.570.000 | 46,97% | 48.645.827 | 40,63% | Pazar Yaklaşımı | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 31.12.2021/ 2021REVB255 | Yatırım Amaçlı Gayrimenkul |
| 2 | **Kağıthane OfisPark** (İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 Parsel- B Blok Bağımsız Bölüm: 32) | İstanbul | 1 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm | 9.110.000 | 100,00 % | 9.110.000 | 7,61% | Pazar Yaklaşımı | Tera Gaayrimenkul Değerleme A.Ş. | 28.12.2021/ 2021/KORAYGYO/004 | Yatırım Amaçlı Gayrimenkul |
| 3 | **Elit Residence** (İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel- Bağımsız Bölüm: 30) | İstanbul | 1 Adet Mesken Vasıflı Bağımsız Bölüm | 7.735.000 | 100,00 % | 7.735.000 | 6,46% | Pazar Yaklaşımı | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 31.12.2021/ 2021A736 | Yatırım Amaçlı Gayrimenkul |
| 4 | **Yapı Kredi Plaza** İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1403 Ada, 648 Parsel B Blok Bağımsız Bölüm No: 25) | İstanbul | 1 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm | 9.385.000 | 100,00 % | 9.385.000 | 7,84% | Pazar Yaklaşımı | Tera Gaayrimenkul Değerleme A.Ş. | 17.09.2021/ 2021/KORAYGYO/002 | Yatırım Amaçlı Gayrimenkul |
| 5 | **Göktürk Arsa** (İstanbul İli, EyüpSultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 1 parsel) | İstanbul | Arsa | 43.365.000 | 100,00 % | 43.365.000 | 37,46% | Pazar Yaklaşımı | Tera Gaayrimenkul Değerleme A.Ş. | 27.12.2021/ 2021/KORAYGYO/003 | Stok |
| **GAYRİMENKULLER TOPLAMI** | | | | **174.650.000** | | **118.240.827** | **100,00%** | | | | |

## PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Portföyümüzde kiralanabilir durumda olan 14 adet bağımsız bölümün 13 adedi mevcut durumda kiralanmış olup, kiralanmış gayrimenkullere ilişkin detayları gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir.

| NO | KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER | Bağımsız Bölüm No | Kiralanabilir Alan (m²) | Birim Sayısı | KİRACI | KULLANIM AMACI | EKSPERTİZ KİRA DEĞERİ (TL) 2021 YIL SONU (KDV Hariç) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım | 1 | 172,00 | 1 | STARBUCKS | Kafe | 14.597 |
| 2 | | 2 | 948,00 | 1 | MİGROS | Market | 54.565 |
| 3 | | 3 | 344,00 | 1 | PAŞABAHÇE | Mağaza | 19.725 |
| 4 | | 4 | 579,00 | 1 | YAPI ve KREDİ BANKASI | Banka Şubesi | 31.154 |
| 5 | | 5 | 135,00 | 1 | HAMBURGER | Kafe | 9.644 |
| 6 | | 6 | 121,10 | 1 | BATEK GIDA | Ofis | 31.155 |
| 7 | | 7 | 344,00 | 1 | KAHVE DÜNYASI | Kafe | 19.725 |
| 8 | | 8-11 | 2.054,00 | 4 | MARS SPORTIF | Spor Salonu | 74.692 |
| 9 | Kağıthane OfisPark | 32 | 539,71 | 1 | KANTAR MEDIA | Ofis | 31.303 |
| 10 | Elit Residence | 30 | 279,00 | 1 | BOŞ | Ofis | 32.980 |
| 11 | YK Plaza | 25 | 383,00 | 1 | TYCO ELEKTRONİK | Ofis | 50.500 |
| | TOPLAM | | 5.898,81 | 14 | | | 370.040 |

| Kiralanabilir Alan | Birim Sayısı | Birim Doluluk Oranı (%) | Alan (m²) | Alan Doluluk Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|
| Boş Alan | 1 | 7,14% | 279,00 | 4,73% |
| Dolu Alan | 13 | 92,86% | 5.619,81 | 95,27% |
| Toplam Kiralanabilir Alan | 14 | 100% | 5.898,81 | 100% |



## 13. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31.03.2022 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

| Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri** | **III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme** | **31 Mart 22** | **31 Aralık 21** |
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 26.619.743 | 26.685.213 |
| B | **(Değişik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md.24/(a) | 76.380.620 | 76.380.620 |
| C | İştirakler | Md.24/(b) | 205.341 | 205.341 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | 760.488 | - |
| | **Diğer Varlıklar** | | **7.279.307** | **7.207.847** |
| D | **Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)** | Md.3/(p) | **111.245.499** | **110.479.021** |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | **2.449.032** | **2.490.319** |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | - | - |
| G | Finansal Kiralama Borçları | Md.31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | - | - |
| İ | Özkaynaklar | Md.31 | 104.422.451 | 103.829.118 |
| | **Diğer Kaynaklar** | | **4.374.016** | **4.159.584** |
| D | **Toplam Kaynaklar** | Md.3/(p) | **111.245.499** | **110.479.021** |
| | **Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler** | **III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme** | **31 Mart 22** | **31 Aralık 21** |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md.24/(b) | - | - |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 11.032.921 | 10.709.487 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı İştirakler | Md.24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | 205.341 | 205.341 |
| J | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | - | 1.000.000 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | - | - |
| L | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | 10.985.630 | 10.664.260 |

| | Portföy Sınırlamaları | III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme | Hesaplama Yöntemi | 31 Mart 22 | 31 Aralık 21 | Asgari / Azami Oran |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | **K/D** | 0,00% | 0,00% | **≤ %10** |
| 2 | **(Değişik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | Md.24/(a),(b) | **(B+A1)/D** | 68,66% | 69,14% | **≥ %51** |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | **(A+C-A1)/D** | 24,11% | 24,34% | **≤ %49** |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | **(A3+B1+C1)/D** | 0,00% | 0,00% | **≤ %49** |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | **B2/D** | 0,00% | 0,00% | **≤ %20** |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | **C2/D** | 0,18% | 0,19% | **≤ %10** |
| 7 | Borçlanma Sınırı | Md.31 | **(E+F+G+H+J)/İ** | 2,35% | 3,36% | **≤ %500** |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | **(A2-A1)/D** | 9,92% | 9,69% | **≤ %10** |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | **L/D** | 9,88% | 9,65% | **≤ %10** |

# EKONOMİK ve SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

## 14. EKONOMİK GELİŞMELER
## ULUSLARARASI EKONOMİK GELİŞMELER

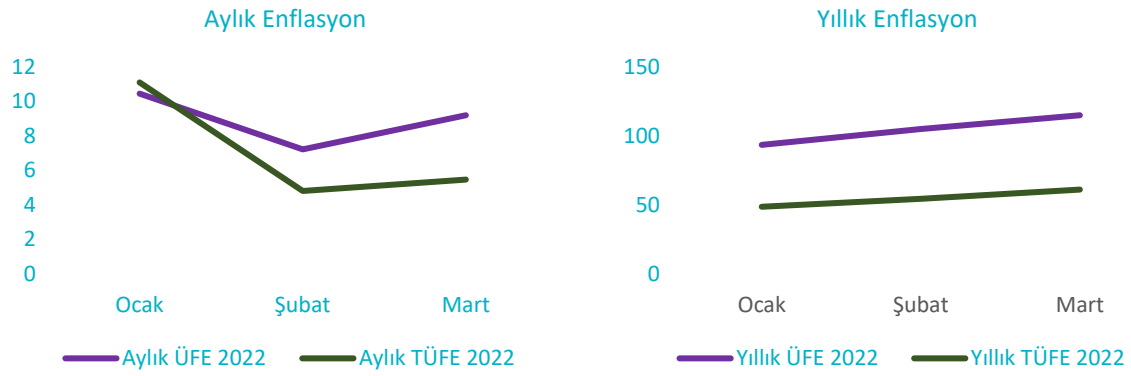
- Şubat ayında başlayan Rusya-Ukrayna savaşına ilişkin gelişmeler küresel piyasaların seyrinde oldukça etkili olmuştur. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları Fitch ve S&P, yükselen jeopolitik gerilimin etkisiyle 2022 yılına ilişkin küresel büyüme tahminlerini sırasıyla %3,5'e ve %3,6'ya indirmiştir.
- Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Mart ayı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda 2022 yılı için küresel GSYH büyüme tahminini Aralık ayında öngördüğü % 4,2'den %3,5'e revize etmiştir. Raporda yüksek enflasyonist ortamın yanı sıra Rusya-Ukrayna savaşının küresel enerji arzına olumsuz etkilerine dikkat çeken Fitch, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminlerini bu yıl için %4,3'ten %2,4'e, 2023 yılı için %3,5'ten %3,2'ye indirmiştir.
- Savaşın tedarik zincirleri, emtia fiyatları ve ekonomik güven üzerindeki olumsuz etkilerine dikkat çeken S&P, 2022 yılı küresel büyüme tahminini %4,2'den %3,6'ya düşürmüştür. Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahminini ise %3,7'den %2,4'e indirmiştir.

## YURT İÇİ EKONOMİK GELİŞMELER

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, Mart ayında bir önceki aya göre %1,9 oranında artmış; Şubat ayında 71,2 olan endeks, Mart ayında 72,5 olmuştur.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre tüketici fiyatları Mart'ta aylık bazda %5,46 oranında artarak piyasa beklentilerine paralel gerçekleşmiştir. Reuters anketine göre TÜFE'deki aylık artışın %5,7 olması bekleniyordu. Aynı dönemde ÜFE ise aylık bazda %9,19 oranında yükselmiştir.

Yükseliş trendini sürdüren yıllık TÜFE enflasyonu Mart ayında %61,14 ile son yirmi yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde yıllık ÜFE enflasyonu da Şubat ayında yükseldiği üç haneli seviyelerdeki seyrini sürdürerek %114,97'ye çıkmıştır. Böylece, ÜFE ve TÜFE arasındaki makas açılmaya devam etmiştir.

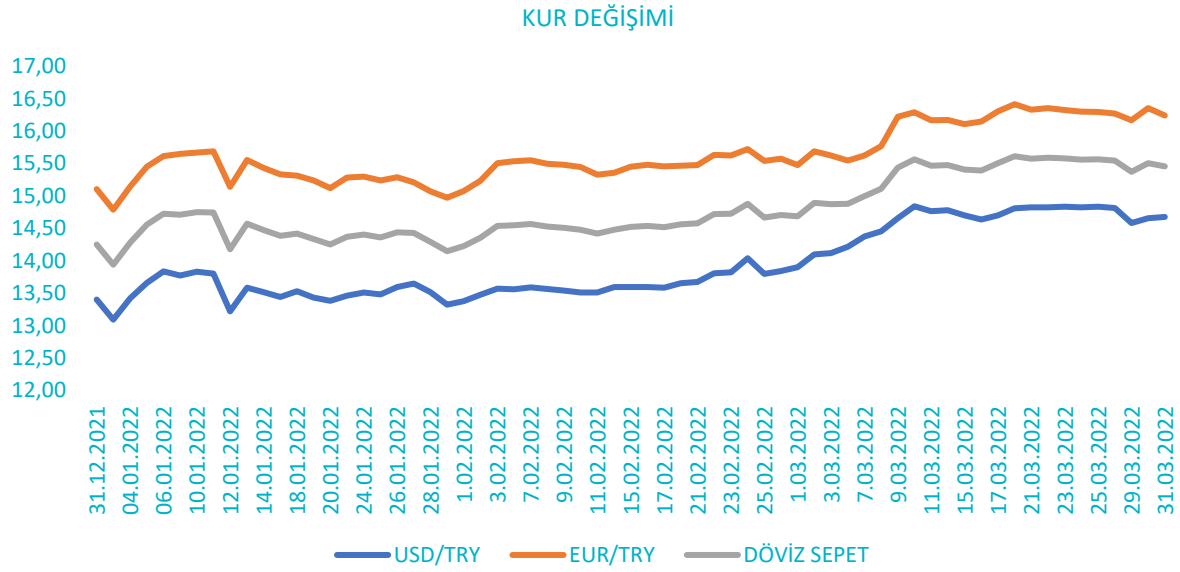



*Kaynak: TÜİK*

TCMB, Mart ayı Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde %14 düzeyinde tutmuştur. Merkez Bankası, enflasyondaki yüksek seviyelerde; jeopolitik risklerin yol açtığı enerji maliyeti artışları, küresel enerji, gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar ve talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Diğer taraftan, önceki metinlerde cari işlemlerde iyileşmeye dikkat çeken TCMB bu ifadesini değiştirerek, cari işlemler dengesinde enerji fiyatlarından kaynaklanan risklerin yakından takip edildiğini, cari işlemler dengesinin

sürdürülebilir seviyelerde kalıcı hale gelmesinin fiyat istikrarı için önem arz ettiğini ifade etmiştir.

2021 yılsonunda, son yılların en yüksek seviyesine çıkan döviz kuru, kur korumalı mevduat hesabı uygulamasının devreye girmesiyle aşağı çekilmiştir. TCMB'nin faiz oranlarında değişikliğe gitmemesi sonucu Ocak ayından itibaren kur da aynı seviyelerde seyretmiştir. USD/TL kuru Mart ayını yılsonuna göre %9,8 artışla 14,64 seviyesinden tamamlarken, EUR/TL yılsonuna göre %7,9 artarak Mart ayı sonunda 16,29 seviyesine yükselmiştir.



## 15. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO'ların 35 ülkede yürürlükte olan GYO mevzuatı uyarınca dünyada en yaygın oldukları ülke ABD'dir. Başlangıçları yaklaşık 45 yıl önceye dayanan GYO'ların bugünkü sayısı 300'ün üzerindedir.

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzak Doğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır. Mevcut durumda Türkiye'de faaliyet sürdüren BİST'e kote olan **37** adet gayrimenkul ortaklığı bulunmaktadır.

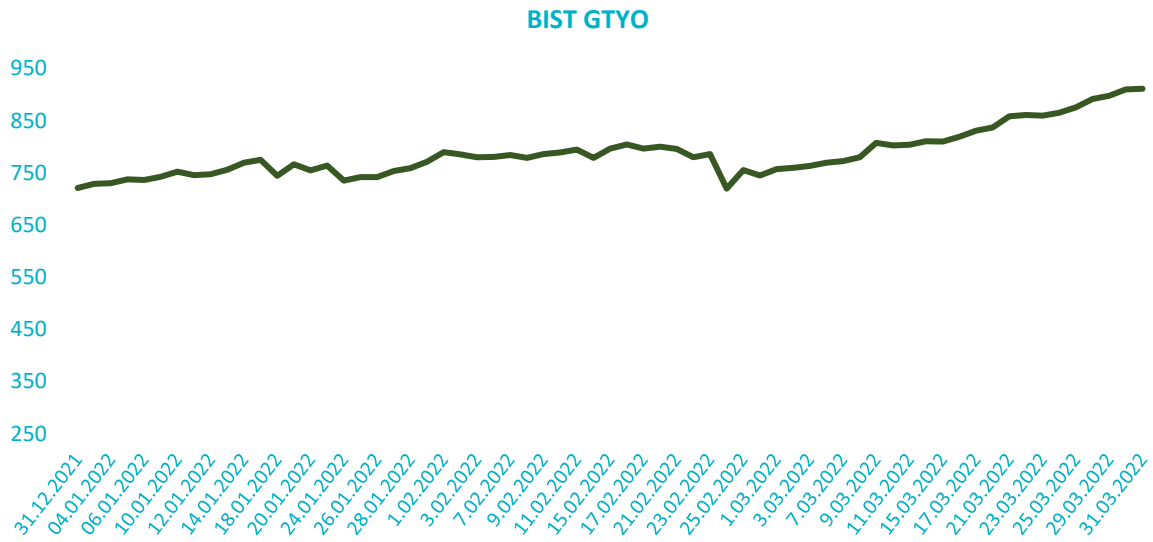
GYO'ların halka açık şirketler olması hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4. maddesi gereğince, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar vergisinden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. İstisna kapsamında olmayan tüm diğer yazılı imzalı sözleşmelerin orijinal kopyaları (kira sözleşmeleri dâhil) damga vergisine tabii olacaktır. GYO'lara ilişkin genel bir harç istisnası bulunmamaktadır. Dolayısı ile özellikle tapu ve kadastro harçlarına tabiidirler.

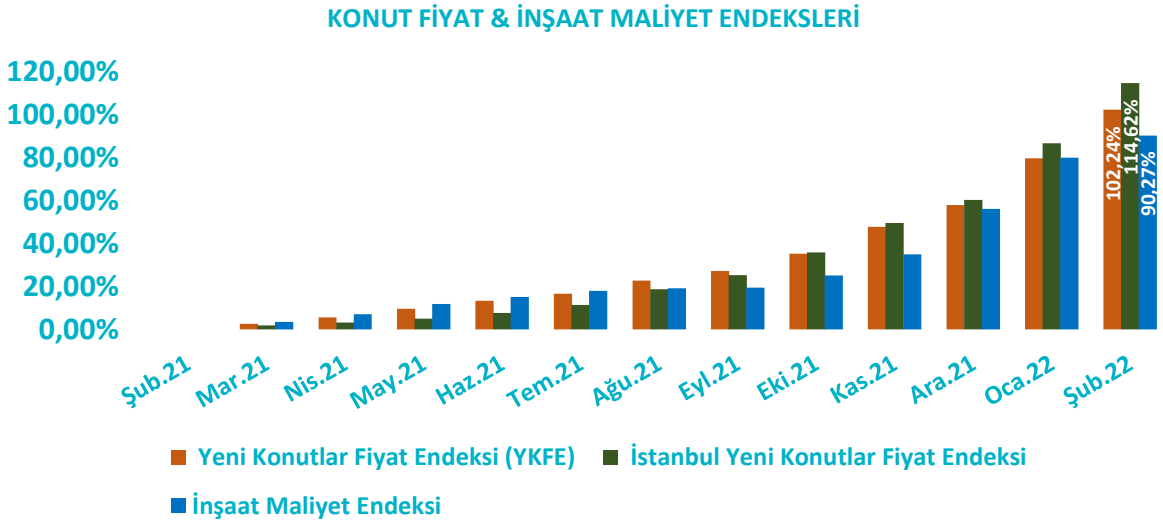
GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık yapıları gereği ***hesap verebilir, güvenilir, şeffaf, denetlenebilir*** olma özellikleri ve kurumsallıklarıyla örnek şirket modelini temsil etmektedir.

Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

Piyasa değeri yaklaşık 127 MYR TL seviyelerinde olan 37 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden oluşan GYO Endeksi ("XGMYO") 2022 yılının ilk çeyreğini %26'lık artışla 911 seviyelerinde kapatmıştır.



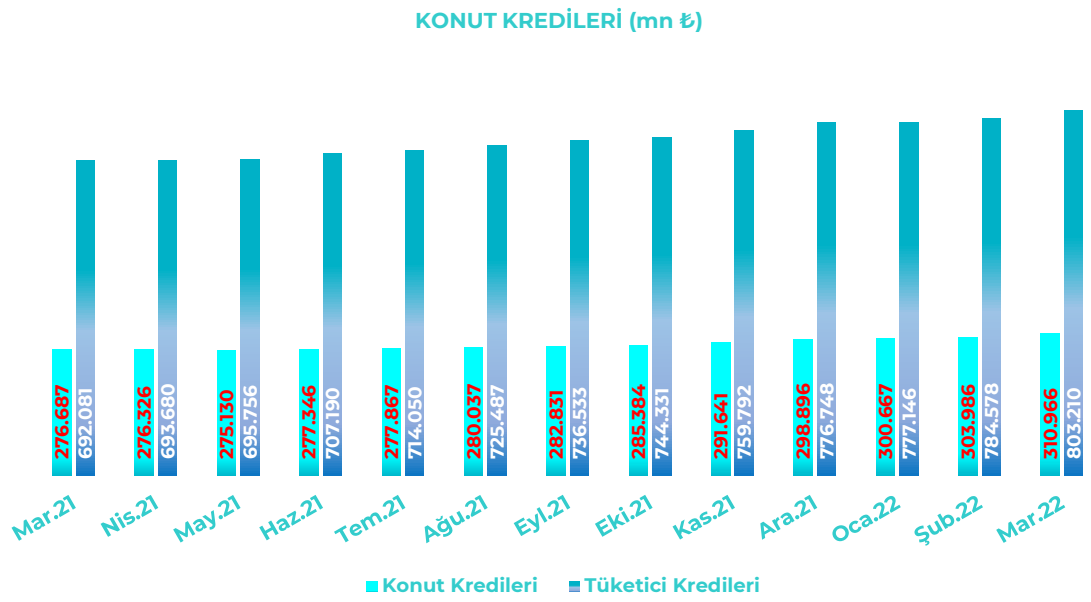

## İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSLERİ

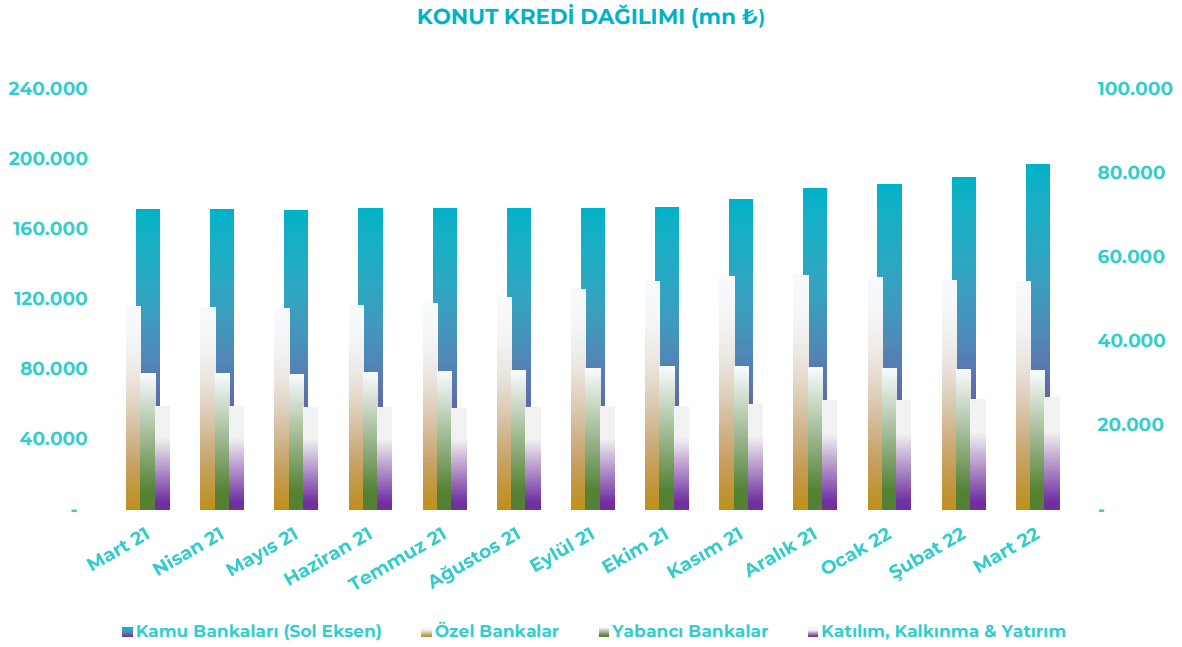



*Kaynak: TÜİK*

TÜİK'in açıkladığı 2022 Şubat ayı verilerine göre; yeni konut fiyatlarında geçen yılın aynı dönemine kıyasla İstanbul'da %114,6 ve Türkiye genelinde yaklaşık %102'lik artış görülürken, inşaat maliyetlerinde %90'lık artış görülmektedir.

## KONUT KREDİLERİ

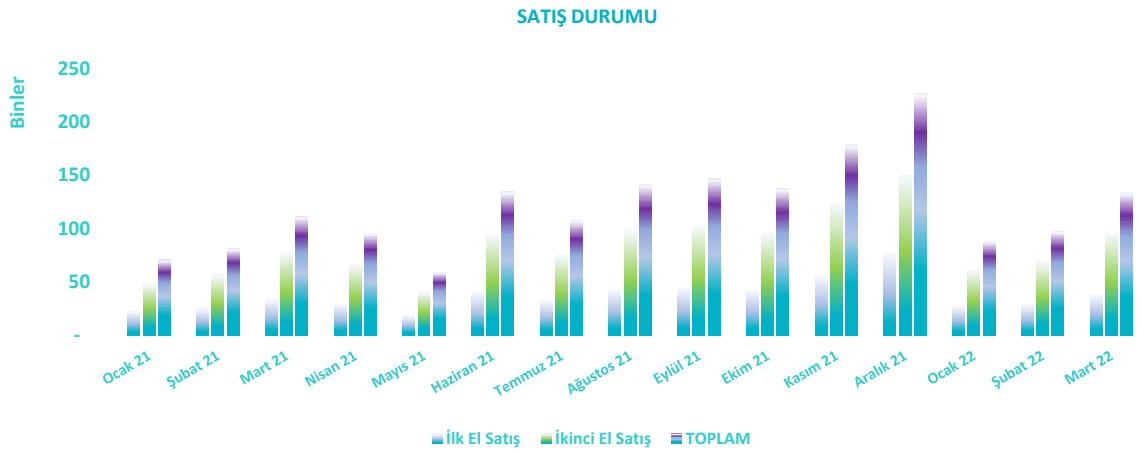


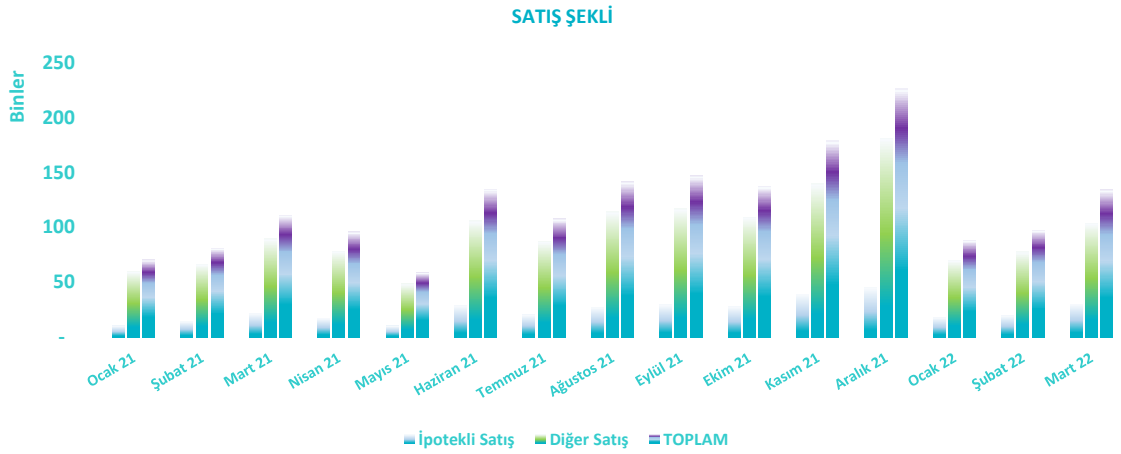




*Kaynak: BDDK*

BDDK'nın açıkladığı verilere göre, Türkiye'de toplam tüketici kredileri 2022 yılının ilk çeyreğinde %3 büyüyerek 803 myr ₺ ye ulaşırken; konut kredileri ise %4 büyüyerek 311 myr ₺ seviyelerine ulaşmıştır. Konut kredilerinin dağılımına bakıldığında ise Mart ayında toplam 311 myr ₺'lik konut kredilerinin 197 myr ₺'si kamu mevduat bankalarında, 54,3 myr ₺'si yerli özel mevduat bankalarında izlenmektedir.

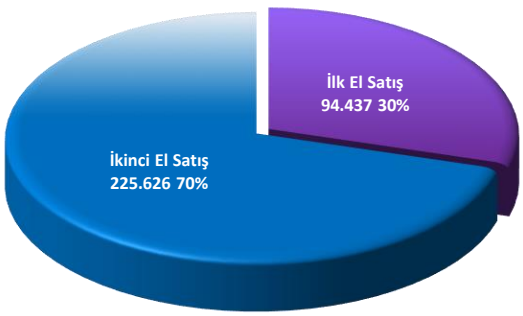
## KONUT SATIŞLARI

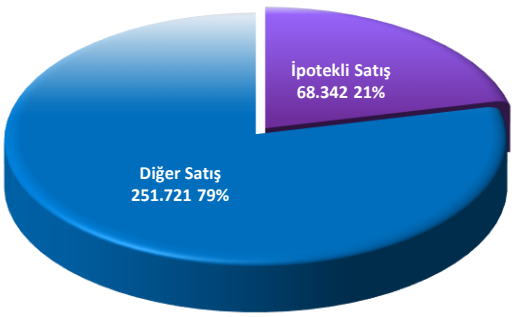



*Kaynak: TÜİK*

TÜİK'in açıkladığı konut satış verilerine göre, 2022 yılının ilk çeyreğinde toplam **320.063** adet konut satışının **225.626** adedi ikinci el olarak gerçekleşirken, ilk defa satılan **94.437** adet konutun **18.485** adedi ipotekli olarak gerçekleşmiştir.



## 16. ŞİRKETİN SEKTÖRDEKİ YERİ

Kuruluşundan itibaren sektördeki yenilik ve gelişimin öncülüğünü yapmış olan Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., geride bıraktığımız yılda da önceliklerini kârlı iş geliştirme ve değer yaratma yaklaşımı içerisinde sürdürmeye devam etmiştir.

Bu çerçevede, pazar araştırmalarına dayalı değişen trendlerin ruhunu yansıtan yeni projelerinin oluşumu için çalışmalarını sürdürmüş ve mevcut gelir kaynaklarıyla finanse edilecek, nakit yaratma gücü yüksek, hedef kitlesinin ihtiyaçlarına yönelik çağdaş ve özgün projelerin hayata geçirilmesine odaklanmıştır.

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2015 yılında, Ankara'nın merkezi Çankaya'da yükselen ve her ayrıntısında Şirketin fark yaratan işlevsel ve elit mimarisi ile seçkin ve nitelikli yaklaşımını yansıtmakta olan Ankara-Çankaya Projesi'ni tamamlamış, bir taraftan da özellikle Göktürk gibi gelecek vadeden ve şehir merkezlerinde veya merkezlere yakın bölgelerde projeler oluşturma yönünde arayış ve çalışmalarına devam etmiştir. Ankara-Çankaya Projesi, inşaatı tamamlanarak planlandığı şekilde 2015 Nisan ayından itibaren satılan konutların teslimatlarına başlanılmıştır. Projenin ticari kısmıyla ilgili olarak da tüm ticari ünitelerin kiralamaları 2017 yılı içinde tamamlanmıştır.

2019 yılı içerisinde Ankara-Çankaya Projesi'nde yer alan F Ticari Blok ve Bomonti Apartman Projesi'nde yer alan 9 adet bağımsız ünitenin tamamının satışları gerçekleştirilmiştir.

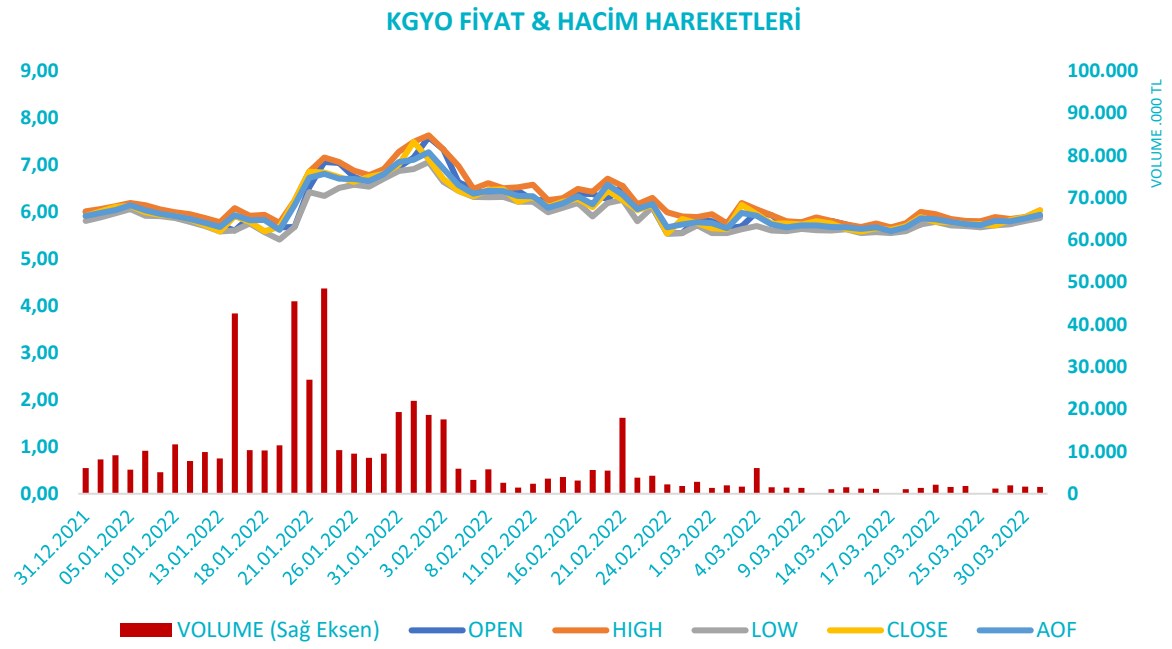
2021 yılı içinde Levent Loft 2 Bahçe Projesi'nden 2, Elit Residence ve Ankara Çankaya projelerinden birer adet bağımsız bölümün satışı yapılmış, İstanbul'un en değerli iş merkezlerinin bulunduğu aks üzerinde yer alan Levent Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu Yapı Kredi Plaza Sitesi'nden 1 adet ticari ofis vasıflı bağımsız bölüm ise yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyümüze kazandırılmıştır.

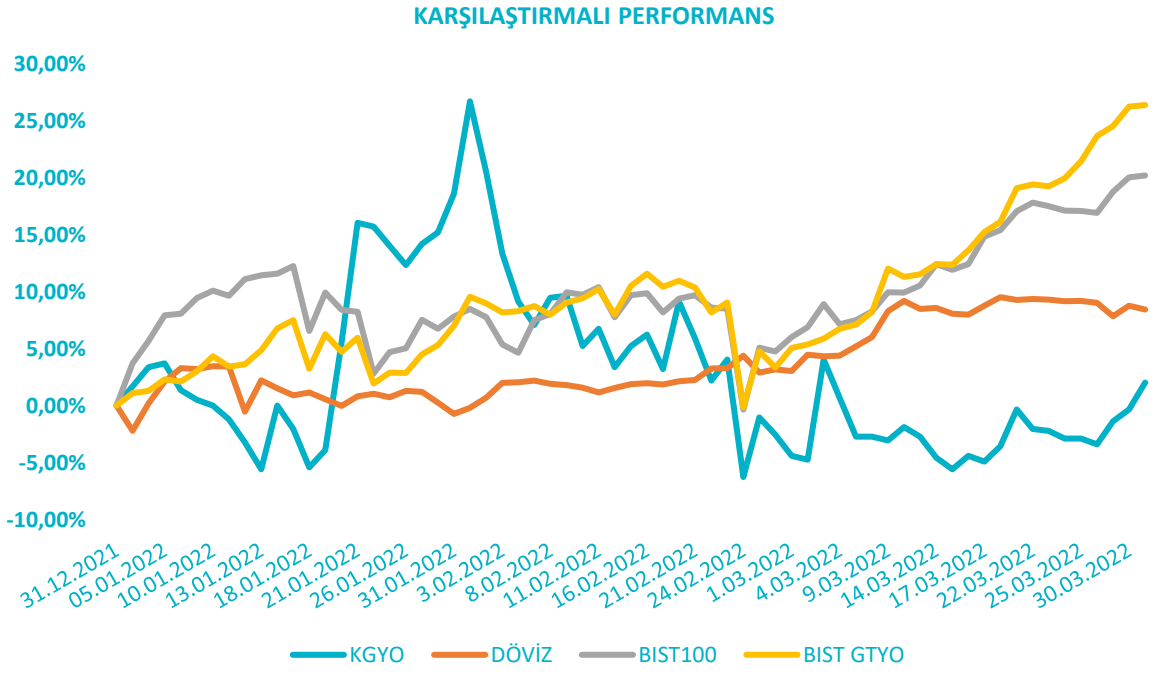
2022 yılı Nisan ayında %24 hissesine doğrudan, %76 hissesine ise Göktürk 218 Yapı A.Ş. vasıtasıyla dolaylı olarak sahip olduğu Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. tarafından İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesinde toplam 30.276 $m^2$'lik 131 Ada, 4 Parsel ve 218 Ada 1 Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan Erikli Evleri Projesi portföyümüze kazandırılmıştır.

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çevreye duyarlı, fark yaratacak projeler geliştirmeye odaklanıp, sürekli ve kârlı büyüme hedefini gerçekleştirme yönündeki çalışmalarını önümüzdeki dönemlerde de aralıksız sürdürmeye devam edecektir.

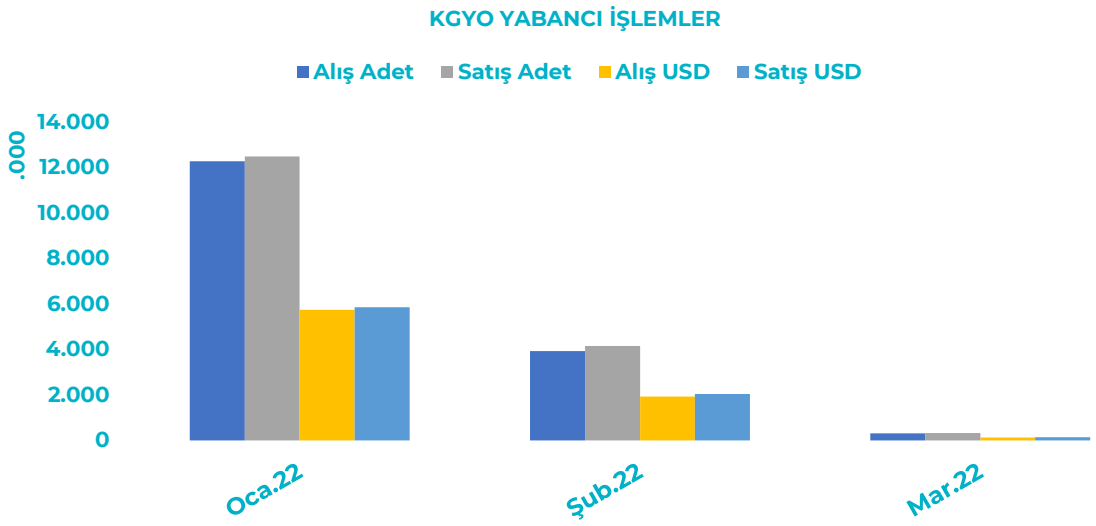
## HİSSE (“KGYO.E”) PERFORMANSI

Fiyat hareketlerine bakıldığında 2022 yılına 5,91 TL ile başlayan KGYO.E, dönem içerisinde en düşük 5,41 TL, en yüksek 7,63 TL ve ağırlıklı ortalama fiyatı 6,08 TL seviyelerinde olup, 2022 yılının ilk çeyreğinde geçen yıl sonuna göre %2’lik artışla BİST 100 ve BİST GYO endekslerinden negatif yönde ayrılmıştır.




2022 yılında KGYO.E hissesinde yabancıların yaptığı işlemler incelendiğinde ise ilk çeyrekte küresel enflasyon ve risk iştahındaki düşüşün etkisiyle pozisyon azaltmalar ve işlem hacimlerinde azalmalar görülmüştür.




*Kaynak: BİST*

| Orhun Kartal | Vehbi Ergin Öztürk | Ahmet Salahattin Şakarcan |
|---|---|---|
| **Yönetim Kurulu Başkanı** | **Yönetim Kurulu Başkan Vekili** | **Yönetim Kurulu Üyesi** |

| Hasan Recai Anbarcı | Yurdakan İşkesen |
|---|---|
| **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi** | **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi** |