



KORAY GYO

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2021 – 31.12.2021 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski unvanıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) Genel Kurulu'na

1. Görüş

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski unvanıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 17 Şubat 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Şubat 2022



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

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 **01.01.2021-31.12.2021** 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 ("**TTSC**")'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 şirkettir.



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 konseptte, 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 vizyonu ile 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 ödülleri 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, yaklaşık 73 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

İSTANBULZEN
GÖKTÜRK**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

istanbulbis
GÖKTÜRK**Kentin Uzağına Düşmeden, Doğayla İç İçte 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

evidia



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 düşünülp 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 m² 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 İstanbul" projesi finalist, "Müşteri Odaklı Süreç Yönetimi" alanında CRM Oskarı'nı aldı.



2006

Yapı Kredi Koray GYO

Euromoney Mükemmellik 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 Ödülleri'nde "Ankara Çankaya" projesi ile "En İyi Karma Kullanımlı Tamamlanmış Proje" ödülüne layık görülmüştür.



YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİMİZ

Elit Residence

**Eliptik Mimarisiyle İstanbul'un Modern Silüetine 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 m² 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 silüetini oluşturan yapılar arasında yer almaktadır.

Projede toplam 30.000 m² olan kapalı alanın, 15.000 m²'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 yaşayan 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 100.000.000 (yüz milyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 (yüz milyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 (kırk milyon) TL olup, bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerinde 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 artırımları 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 125.828.478 TL olup sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Koray'ın Sermaye Yapısı		
Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	Sermayedeki Pay Adedi	Sermayedeki Pay Oranı
Orhun Kartal	88.079.934	70,00%
Ahmet Salahattin Şakarcan	18.874.272	15,00%
Vehbi Ergin Öztürk	18.874.272	15,00%
Toplam	125.828.478	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.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

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 Bağılı 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%
Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme	7.500.000	5.700.000	76,00%



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 2021 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. 2021 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 17.05.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında bir dahaki genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulumuz dönem içerisinde 41 defa toplanmış olup toplantı katılım oranı %83'tür.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****01.01.2021 – 31.12.2021**

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	17.05.2021	2021 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yoktur
Vehbi Ergin Öztürk	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	17.05.2021	2021 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Ahmet Salahattin Şakarcan	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2021	2021 yılı Olağan Genel Kurulu	Yoktur	Yoktur
Hasan Recai Anbarcı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	17.05.2021	2021 yılı Olağan Genel Kurulu	Yoktur	Yoktur
Özgür Mungan	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	17.05.2021	2021 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.



Özgür Mungan (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)

Yüksek öğrenimini Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. 1989 yılında T. Emlak Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yrd. olarak iş hayatına başlamış; aynı kurumda 1994-1995 yıllarında Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinde ve 1995-2001 yılları arasında ise Şube Müdürü ve Satın alma Daire Başkanı pozisyonlarında çalışmıştır.

2001-2004 yılları arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'de Şube Müdürlüğü görevlerini üstlenen Sn. Mungan, 2004-2006 yılları arasında T.M.S.F. II. Tahsilat Dairesi Başkanlığı Tahsilat ve Alacak Satıştan Sorumlu Daire Başkan Yardımcısı olarak çalışmıştır. Aynı tarihlerde Pamuk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Zeytinoğlu Holding A.Ş., Kümaş - Kütahya Magnezit İşletmeleri A.Ş., Emzet Akaryakıt Dağıtım ve Otomotiv A.Ş. ve Entil Endüstri Yatırımları Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır.

2006-2009 yılları arasında Deutschebank A.Ş.'de Kıdemli Baş Danışman olarak çalışan Sn. Mungan,

2010-2011 yıllarında Zeytinoğlu Holding A.Ş.'de Genel Koordinatör olarak görev almıştır. 2011-2014 tarihleri arası Eston Yapı A.Ş., Eston İnşaat A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapan Sn. Mungan, Eksen Grup'ta 2015-2016 tarihlerinde CEO olarak çalışmaya devam etmiştir. 2017 yılı ve Eylül 2019 tarihleri arasında ise Neptun Turizm A.Ş.'de CEO kademesinde görev almıştır. 2019 yılından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.



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 FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

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. Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.
Özgür Mungan	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş. 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

- 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,*
- 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,*
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,*
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,*
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,*
- 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,*
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,*
- Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,*
- 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,*
- Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu*

beyan ederim.

Hasan Recai Anbarcı

Özgür Mungan

**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	14.06.2021 - 2021/26
Komite Üyesi	Özgür Mungan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2021 - 2021/26

Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2021 yılı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 5 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, ilişkili 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 ulaşılabilecek 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	Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2021 - 2021/26
Komite Üyesi	Erdal Karagül - Genel Müdür Yardımcısı	14.06.2021 - 2021/26
Komite Üyesi	Emre Bayar - Yatırımcı İlişkileri & Portföy Yönetim Md.	28.06.2021 - 2021/29

2021 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 2 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, yürütmeye 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, uygulanmadığı 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 taşıyamaması 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	Özgür Mungan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2021 - 2021/26
Komite Üyesi	Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2021 - 2021/26

Risk Yönetim Komitesi, 2021 yılı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 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 çalışmalarını 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) sistematigi 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,



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

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. 2021 yılında Yönetim Kurulu tarafından yıl içinde altı 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 yönlendirmedeği 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 ilişkin 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.

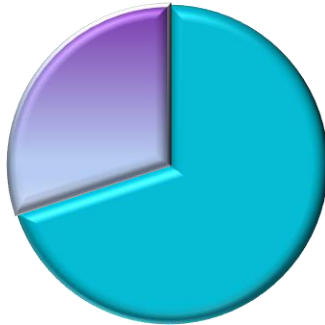
İnsan kaynakları politikamızın temel ilkeleri;

- ☒ 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 motivasyonu ile 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.

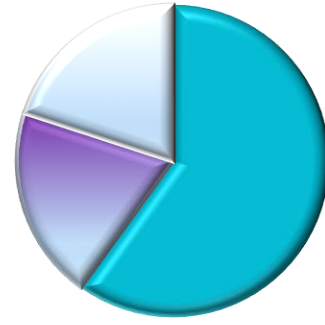
İnsan Kaynakları Politikası'nın tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

i. Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Şirketimizin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 10 olup çalışan profili aşağıdaki gibidir:

ÇALIŞAN DAĞILIMI

■ Erkek ■ Kadın

EĞİTİM DURUMU

■ Lisans ■ Yüksek Lisans ■ Diğer

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 ulaşarak, 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 ayırım 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 dağıtılabılır.

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 oluşturma 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 ilişkileri 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 kamuya, 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 ilişkileri 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 şikâyetlerinin 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 artırılması amacıyla 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**

2020 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan genel kurul toplantısı 09.03.2021 tarihinde, Büyükdere Caddesi, Yapı Kredi Plaza D Blok, Levent-Beşiktaş/İstanbul adresinde yer alan toplantı salonunda, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 05 Mart 2021 tarih ve 62049786 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Sabire Elbüken'in gözetiminde yapılmıştır.

Özetle, Genel Kurul tarafından;

2020 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,

2021 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nden alınmasına karar verilmiştir.

Olağan genel kurul toplantısının sonuçları 09.03.2021 günü KAP aracılığıyla kamuoyu ile paylaşılmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/916630>

Toplantının sonuçları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 30.03.2021 tarihinde tescil edilmiş olup 30.03.2021 tarih 10298 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur.

OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL BİLGİLERİ

Şirketimiz ortaklarından Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Şirket'in diğer A Grubu pay sahipleri (Selim Koray, Murat Koray, Semra Turgut, Süleyman Yerçil, Mustafa Ayhan Gönül, Gülümser Erdoğan, Mustafa Sinan Gönül, Nurşin Gönül, Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül) arasında yapılması öngörülen pay devirlerine ilişkin bilgiler 24.02.2021, 25.02.2021 ve 26.02.2021 tarihlerinde KAP'ta kamuya açıklanmıştır.

Pay devri sonrası ortaklık yapısı, Şirketimizin Esas Sözleşmesinin unvan, adres ve diğer ilgili maddelerini içeren tadil tasarısı T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 05 Mayıs 2021 tarih ve 63818491 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Feyyaz Bal'ın gözetimindeki 17.05.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Toplantının sonuçları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 09.06.2021 tarihinde tescil edilmiş olup 14.06.2021 tarih 10348 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur.

Olağanüstü genel kurul toplantısının tescili ve sonuçları 17.06.2021 günü KAP aracılığıyla kamuoyu ile paylaşılmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/942814>

**8. DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR**

- ☒ Portföyümüzde yer alan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya/Kavaklıdere Mahallesi, İran Caddesi, 6049 Ada, 21 Parselde yer alan Ankara-Çankaya projesinden; 28.12.2020 tarihli ekspertiz değeri KDV hariç 3.420.000 TL olan C Blok 23 no'lu bağımsız bölümün, satış bedelinin 1.100.000 TL'si peşin, kalan bedeli ise takip eden on ay içerisinde taksitler halinde tahsil edilmek üzere KDV hariç 3.474.576 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir.
- ☒ Şirketimizin 100.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2025 yılına uzatılmasına ilişkin Esas Sözleşme değişiklik tasarısı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.02.2021 tarihli yazısıyla kabul edilmiştir.
- ☒ Şirketimiz sermayesinin, 12.179.872 TL nominal değer (10.400.000 TL'lik kısmı A Grubu, 1.779.872 TL'lik kısmı B Grubu) ile %30,45'ini temsil eden payına sahip olan Yapı ve Kredi Bankası sahip olduğu payların devri için ortaklarımızdan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile 24.02.2021 tarihinde pay devri sözleşmesi imzalamıştır.
- ☒ Şirket'in diğer A Grubu pay sahipleri (Selim Koray, Murat Koray, Semra Turgut, Süleyman Yerçil, Mustafa Ayhan Gönül, Gülümser Erdoğan, Mustafa Sinan Gönül, Nurşin Gönül, Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül) paylarının, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devri için taraflar arasında yapılan pay devri sözleşmesine ilişkin bilgiler 24.02.2021, 25.02.2021 ve 26.02.2021 tarihlerinde kamuoyu ile paylaşılmıştır.
- ☒ Gerek Yapı ve Kredi Bankası, gerekse diğer gerçek kişilerle olan pay devirleri 17.05.2021 tarihinde tamamlanmıştır.
- ☒ Pay devirleri sonrası Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirketimizdeki payları, 20.400.000 adedi A Grubu, 1.775.872 adedi B Grubu olmak üzere toplam 22.175.872 adet ile Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin %55,44'üne ulaşmıştır.
- ☒ Pay devirleri sonrası Sermaye Piyasası Kanun'un 26. maddesinin birinci fıkrası ve II.26-1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 11. maddesinin birinci fıkrası kapsamında, Yönetim Kontrolünü ele geçiren Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından, Şirketimizin B Grubu pay sahiplerine A1 Capital Menkul Değer A.Ş. aracılığıyla 4,6857 TL fiyattan 21.06.2021 ile 02.07.2021 tarihleri arasında zorunlu pay alım teklifinde bulunulmuştur. Pay alım teklifi süresince teklife katılan yatırımcı olmamıştır.
- ☒ COVID-19 kaynaklı olarak faaliyet hacminde önemli ölçüde düşüş yaşanması nedeniyle, geçici olarak kira indirimine karar verildiği 30.06.2020, 30.09.2020 ve 29.12.2020 tarihli özel durum açıklamaları ile kamuya duyurulan bir kiracımızla yapılan görüşme sonucunda, sektördeki uygulamalar da dikkate alınarak, 28.12.2020 tarihli ekspertiz değeri KDV hariç 69.697,72 TL olan ve mevcut haliyle KDV hariç 70.603,37 TL tutarındaki kiranın, 01.03.2021-31.05.2021 tarihleri arasında geçerli olmak üzere %25 oranında indirilmesine karar verilmiş olup; tahsil edilmeyecek toplam kira bedeli 3 ay için toplamda KDV hariç 52.952,52 bin TL olacaktır.
- ☒ Yönetim Kurulumuz tarafından, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği uyarınca; 2021 yılı için, portföyümüzdeki Ankara-Çankaya ve Elit Residence'ta yer alan gayrimenkullerimizin değerlemesini yapmak üzere TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin seçilmesine, portföyümüzdeki Levent Loft 2 (Bahçe), Kağıthane OfisPark'ta yer alan gayrimenkullerimizin ve Göktürk Arsa (200/1 Parsel)'in değerlemesini yapmak üzere Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine ve ayrıca 2021 yılı hesap dönemi içinde şirketimiz portföyüne katılacak ve değerlendirme gerektiren varlıklarla ilgili değerlendirme yapmak üzere, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiştir.
- ☒ 17.05.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısı sonucunda tadil edilen esas sözleşmemiz gereği, Şirketimizin unvanı Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., merkez adresi ise Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok Kat:10 İç Kapı N26 Beşiktaş/İstanbul olarak değiştirilmiştir.
- ☒ Unvan değişikliği sonrası Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören paylarımızın kodları ise 01.07.2021 tarihi itibarı ile "KGYO.E" (eski kod: "YKGYO.E") olarak değiştirilmiştir.



- ☒ 17.05.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısı sonucunda Yönetim Kurulu üyeliklerine, A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylardan Sn. Orhun KARTAL, Sn. Vehbi Ergin ÖZTÜRK ve Sn. Ahmet ŞAKARCAN ile, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise, Sn. Hasan Recai ANBARCI, Sn. Özgür MUNGAN'ın 2021 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmelerine karar verilmiştir.
- ☒ 17.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimiz Genel Müdürü Sn. Ahmet Okay Karaata'nın 17.05.2021 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılması nedeniyle yerine mevcut A grubu imza yetkisinin aynı tarih itibarıyla iptaline, yerine Sn. Murat Oktay'ın 17.05.2021 tarihi itibarıyla Şirketimiz Genel Müdürü olarak atanmasına; kendisine 30.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca, görev ve kapsamı ile grupları belirlenen bir numaralı Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ndeki yetkiler dahilinde A grubu imza yetkisi verilmesine karar verilmiştir.
- ☒ Şirketimizde Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Barış Dikmen'in kendi isteğiyle görevinden ayrılması nedeniyle, yerine Sn. Erdal Karagül'ün Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına karar verilmiştir.
- ☒ Yönetim Kurulumuzun 28.06.2021 tarihli kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu'nun; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11. maddesinde belirlenen görevleri yerine getirmek, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen kıstaslar çerçevesinde Ortaklığın portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmını yönetmek üzere; SPK VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ve II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartlara haiz olduğu anlaşılan, sırasıyla 206743-910048-305353 sicil numaralarıyla Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 – Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Türev Araçlar Lisanslarına sahip Emre Bayar'ın Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetim Müdürü olarak atanmasına karar verilmiştir.
- ☒ 1 Eylül itibarı ile Şirket merkez ofis olarak kullandığımız, Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 19.08.2021 tarih ve 2021/KORAYGYO/001 değerlendirme raporuna göre aylık kira bedeli KDV hariç 49.800 TL ve mülk sahibi ana ortağımız Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. olan Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok 26 no'lu bağımsız bölüm, kira başlangıcının 1 Ağustos 2021 olmak üzere kira bedelinin her yıl ağustos ayında TÜİK tarafından açıklanan on iki aylık tüfe ortalaması oranında arttırılarak KDV hariç 47.500 TL bedel karşılığında kiralanmıştır.
- ☒ Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 17.09.2021 tarih ve 2021/KORAYGYO/002 değerlendirme raporuna göre, ekspertiz bedeli KDV hariç 9.385.000 TL olan İstanbul'un en değerli iş merkezlerinin bulunduğu aks üzerinde yer alan Yapı Kredi Plaza Sitesi içerisinde B Bloкта yer alan ve mevcut durumda KDV Dahil 63.000 TL kira geliri olan 25 no'lu bağımsız bölüm, KDV hariç 9.300.000 TL peşin bedel karşılığında satın alınmıştır.
- ☒ Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.12.2020 tarih ve Oİ-710 sayılı değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri KDV hariç 5.200.000 TL olan portföyümüzdeki İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel 17.kat (Elit Residence) 42 no'lu bağımsız bölüm, KDV hariç 5.508.474,60 TL (KDV dahil 6.500.000) TL bedel karşılığında peşin olarak satılmıştır.
- ☒ Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.12.2020 tarih ve Oİ-707 sayılı değerlendirme raporuna göre, ekspertiz değeri KDV hariç 2.140.000 TL olan portföyümüzdeki İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mah. Oto Cad. Loft Residence 2 Apt. N4 43 no'lu bağımsız bölüm, KDV hariç 2.970.297,03 TL (KDV dahil 3.000.000) TL bedel karşılığında satılmıştır.
- ☒ Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.12.2020 tarih ve Oİ-707 sayılı değerlendirme raporuna göre, ekspertiz değeri KDV hariç 2.475.000 TL olan portföyümüzdeki İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mah. Oto Cad. Loft Residence 2 Apt. N4 23 no'lu bağımsız bölüm, KDV hariç 3.168.317 TL (KDV dahil 3.200.000) TL bedel karşılığında satılmıştır.



☒ Dönem içerisinde sermaye artırım ve/veya temettü dağıtımı olmamıştır.

RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

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 "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR

BAĞIMSIZ DENETİM FİRMASI

Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 01.02.2021 tarih ve 2021/04 sayılı kararı ile 2021 hesap döneminde bağımsız denetim hizmetinin PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den ("**PwC**") alınması önerisi, 09.03.2021 tarihli olağan genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. PwC'nin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

DEĞERLEME KURULUŞU

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 28.01.2021 tarih ve 2021/02 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, 2021 yılında

Şirket portföyünde yer alan;

- ☒ Ankara-Çankaya ve Elit Residence'ta yer alan gayrimenkullerimizin değerlemesini yapmak üzere TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den
- ☒ Levent Loft 2 (Bahçe), Kağıthane OfisPark'ta yer alan gayrimenkullerimizin ve Göktürk Arsa (200/1 parsel)'in değerlemesini yapmak üzere Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den

Ayrıca Tebliğ'in aynı 35. maddesi uyarınca 2021 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerlendirme 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:

	Aralık 21		Aralık 20	
	Şirket	Grup	Şirket	Grup
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	₺1.677.619	₺2.930.869	₺1.910.587	₺3.017.587

İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK - BORÇLAR

İlişkili Taraflardan Alacaklar	31.Ara.21	31.Ara.20
Ortaklar	1.010	24.101
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	-	24.101
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	1.010	-
Diğer ilişkili kuruluşlar	1.516	32.323
Koç Holding A.Ş.*	-	6.118
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.*	-	12.227
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.*	-	10.588
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	1.516	-
Diğer	-	3.390
	2.526	56.424

İlişkili Taraflara Borçlar	31.Ara.21	31.Ara.20
Ortaklar	-	501.484
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	-	501.484
Diğer ilişkili kuruluşlar	594	75.692
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	28.170
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.*	-	25.355
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.*	-	7.292
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.*	-	5.798
Opet Petrolcülük A.Ş.*	-	1.862
Koç Holding A.Ş.*	-	4.543
Diğer	594	2.672
	594	577.176



İLİŞKİLİ TARAF BAKİYELERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler	31.Ara.21	31.Ara.20
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	-	7.372.476
- Vadesiz mevduatlar	-	10.740
- Vadeli mevduatlar	-	7.361.736
	-	7.372.476

Yatırım fonları	31.Ara.21	31.Ara.20
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	-	5.165.268
Yatırım fonları	-	5.165.268
	-	5.165.268

İLİŞKİLİ TARAFLAR İLE MAL ve HİZMET ALIM SATIMI

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31.Ara.21	31.Ara.20
Ortaklar	1.634.048	3.638.173
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	1.594.901	3.638.173
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	39.147	-
Diğer	2.309.862	4.042.850
Koç Holding A.Ş.*	733.121	1.460.472
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.*	335.373	534.926
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.*	312.996	819.993
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.*	133.278	286.869
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.*	119.129	269.943
Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	167.108	-
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.*	72.675	161.737
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	159.179	142.511
Hüseyin Ayduk Esat Koray	150.455	130.495
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.*	37.657	62.478
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	35.844	63.934
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	27.816	43.602
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	14.074	42.614
Körfez Ulaştırma A.Ş.	7.006	15.738
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	4.151	7.538
	3.943.910	7.681.023

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



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

İlişkili Taraflardan Alımlar	31.Ara.21	30.Ara.20
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 yapılan hizmet alımları	31.Ara.21	31.Ara.20
Ortaklar	615.991	776.894
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	371.053	776.894
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	244.938	-
Diğer ilişkili kuruluşlar	834.571	1.360.429
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.*	353.857	669.569
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.*	128.452	272.169
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	126.003	122.883
Hüseyin Ayduk Esat Koray	104.891	107.277
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.*	70.396	102.494
Opet Petrolcülük A.Ş.*	19.541	17.071
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	14.016	32.590
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.*	9.771	8.535
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	4.550	10.757
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	2.333	8.535
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	761	-
Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş.*	-	8.549
	1.450.562	2.137.323

İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	31.Ara.21	31.Ara.20
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	740.336	227.497
-Faiz geliri	58.856	227.497
-Yatırım fonu geliri	681.480	-
	740.336	227.497

İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	31.Ara.21	31.Ara.20
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	8.691	14.412
-Komisyon giderleri	8.691	14.412
Koray Gayrimenkul ve yatırım A.Ş.	172.373	-
-Kiralama yükümlülüğü faiz giderleri	172.373	-
	181.064	14.412

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



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

İLİŞKİLİ TARAFLAR BORÇLANMALAR

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.Ara.21	30.Ara.20
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	225.207	-
<i>Faaliyet Kiralamasından Borçlar</i>	225.207	-
	225.207	-

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.Ara.21	30.Ara.20
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	2.265.112	-
<i>Faaliyet Kiralamasından Borçlar</i>	2.265.112	-
	2.265.112	-

**BAĞLI ŞİRKET RAPORU**

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi uyarınca, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında Şirketin hâkim ortak(lar)ı ve hâkim ortak(lar)ının bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar, Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar'ın 30 no'lu dipnotunda yer almaktadır. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 17 Şubat 2022 tarihli Rapor'da "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hâkim ortak(lar)ının ve hâkim ortak(lar)ının bağlı ortaklıkları ile 2021 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır." denilmektedir.



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

ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

SOLO (TL)	Aralık 21	(%)	Aralık 20	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	29.590.808	26,78%	27.813.267	31,59%
DURAN VARLIKLAR	80.888.213	73,22%	60.227.983	68,41%
TOPLAM AKTİF	110.479.021	100,00%	88.041.250	100,00%
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	3.148.185	2,85%	3.477.027	3,95%
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	3.501.718	3,17%	4.210.419	4,78%
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	6.649.903	6,02%	7.687.446	8,73%
ÖZ KAYNAKLAR	103.829.118	93,98%	80.353.804	91,27%

Şirket 2021 yılında varlıklarını %2,85'ni kısa vadeli, %3,17'sini uzun vadeli olmak üzere toplam %6,02'ini yabancı kaynaklar ile %93,98'ini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

KONSOLİDE (TL)	Aralık 21	(%)	Aralık 20	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	41.075.605	33,40%	36.496.979	37,47%
DURAN VARLIKLAR	81.915.416	66,60%	60.903.261	62,53%
TOPLAM AKTİF	122.991.021	100,00%	97.400.240	100,00%
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	9.478.689	7,71%	7.913.939	8,13%
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	5.748.309	4,67%	5.720.503	5,87%
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	15.226.998	12,38%	13.634.442	14,00%
ÖZ KAYNAKLAR	107.764.023	87,62%	83.765.798	86,00%

Grup 2021 yılında varlıklarını %7,71'i kısa vadeli, %4,67'si uzun vadeli olmak üzere toplam %12,38'ini yabancı kaynaklar ile %87,62'sini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.



DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, davacı konumunda olduğu 18 adet, davalı olduğu 24 adet olmak üzere toplamda 42 adet 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 kararlar 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 olduğu, 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 yansiyacak 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, Grup'a karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Grup'un avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Grup'un imar planları ve iskân iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğu Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Grup aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Grup lehine etkileyeceği ve Grup'un kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir. Tüketici davalarından bir tanesi ile ilgili olarak 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmaya, davacı tarafın katılmaması sebebiyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir. Bir diğer tüketici davasında da hem tüketici mahkemesinde hem de Yargıtay'da ret kararı alınarak dava lehimize 16 Eylül 2015 tarihinde kesinleşmiştir. Diğer bir tüketici davası da, feragat nedeni ile reddedilmiş olup, ilgili karar 28 Kasım 2016 tarihinde kesinleşmiştir. Söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, raporlama tarihi itibarıyla toplamda on iki adet tüketici davasının Grup lehine sonuçlanması ile, dava sayısı üçe düşmüştür.

31 Aralık 2021 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 Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için, Grup'un 31 Aralık 2021 itibarıyla toplam 568.260 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 513.827).

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 Aralık 2021 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Grup'un devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla şarta bağlı yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 62.500 TL). Grup raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan son konutunun da satışını tamamlamış olduğundan, Şirket finansal tablolarında muhtemel tapu giderleri için ayrılan bir karşılık bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır). Ankara - Çankaya üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

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 taahhüname 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. İlk 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 (gelenek 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 İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m2'lik kısmı için ise Grup'a 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Grup'u akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Grup Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Grup adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan talep etmesi beklendiğinden dolayı, Grup'a 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 2020: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam 12.949.343 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2020: 10.223.166 TL).



Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontoılarak 3.612.536 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2020: 5.614.150 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 gerçekleşmemiş 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 2020: 367.025 TL).

Grup'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 418.750 TL). Söz konusu dava 21 Aralık 2020 tarihinde Yargıtay 23. Dairesi'nin aldığı kararla Grup lehine kesinleşmiş olup, raporlama tarihi itibarıyla kesinleşme şerhi alınarak dosya kapatılmıştır.

Grup'un 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 4.733.030 TL). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Grup'un açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Grup'un 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 Grup aleyhine sonuçlanmıştır.

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



ŞİRKET'İN YATIRIMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

- ☒ 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.
- ☒ İstanbul'un en değerli iş merkezlerinin bulunduğu aks üzerinde yer alan Yapı Kredi Plaza Sitesi içerisinde B Bloкта yer alan ve mevcut durumda KDV Dahil 63.000 TL kira geliri olan 25 no'lu bağımsız bölüm, KDV hariç 9.300.000 TL peşin bedel karşılığında portföyümüze kazandırılmıştır.

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 Aralık 21	31 Aralık 20
DÖNEN VARLIKLAR		41.075.605	36.496.979
Hazır Değerler		17.545.438	13.580.293
Finansal Yatırımlar		15.975.726	13.912.376
Ticari Alacaklar		4.288.475	3.828.709
Diğer Alacaklar		730.175	166.160
Diğer Dönen Varlıklar		2.535.791	5.009.441
DURAN VARLIKLAR		81.915.416	60.903.261
Ticari Alacaklar		297.163	507.446
Diğer Alacaklar		274.085	360.820
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		74.875.827	56.811.924
Stoklar		1.504.793	1.425.097
Diğer Duran Varlıklar		4.963.548	1.797.974
TOPLAM VARLIKLAR		122.991.021	97.400.240
KVYK		9.478.689	7.913.939
Kısa Vadeli Borçlanmalar		225.207	-
Ticari Borçlar		4.860.592	3.409.953
Çalışanlara Sağ. Fay. Kap. Borçlar		1.237.616	1.094.671
Diğer Borçlar		332.163	489.818
Ertelenmiş Gelirler (Müş. Sözl)		327.576	350.695
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.495.535	2.568.802
UVYK		5.748.309	5.720.503
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.265.112	-
Diğer Borçlar		284.868	369.361
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.198.329	5.351.142
ÖZKAYNAKLAR		107.764.023	83.765.798
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		106.101.271	82.359.271
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000
Kardan Ayrılan Kısıt Yed.		5.228.249	5.228.249
Diğer Kalemler		90.203.266	90.562.615
Geçmiş Yıllar Kar (Zarar)		(53.431.593)	(54.971.989)
Net Dönem Karı		24.101.349	1.540.396
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.662.752	1.406.527
TOPLAM KAYNAKLAR		122.991.021	97.400.240



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

GELİR TABLOSU

KONSOLİDE GELİR-GİDER (TL)	31 Aralık 21	31 Aralık 20
HASILAT	61.043.046	49.780.650
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	48.493.300	39.283.261
BRÜT KAR/ZARAR	12.549.746	10.497.389
Genel Yönetim Giderleri (-)	11.312.713	10.565.847
Pazarlama Giderleri (-)	729.769	860.291
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19.782.739	3.741.250
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	3.549.737	3.076.063
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	16.740.266	-263.562
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.319.821	1.491.779
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	19.060.087	1.228.217
Finansman Gelirleri	8.606.847	2.400.025
Finansman Giderleri (-)	1.722.743	1.014.084
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR	25.944.191	2.614.158
VERGİ GELİRİ (GİDERİ)	-782.114	-432.697
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-813.583	-580.511
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	31.469	147.814
DÖNEM KARI/ZARARI	25.162.077	2.181.461
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.060.728	641.065
NET DÖNEM KARI	24.101.349	1.540.396

BAŞLICA RASYOLAR	31 Aralık 21	31 Aralık 20
Aktif Karlılığı	19,60%	1,58%
Özsermaye Karlılığı	22,72%	1,87%
Cari Oran	4,33	4,61
Likidite Oranı	3,54	3,47
Dönen Varlıklar / Toplam Aktif	33,40%	37,47%
Borçluluk Oranı	12,38%	14,00%
Öz Sermaye/Toplam Aktif	87,62%	86,00%
Defter Değeri	107.764.023	83.765.798
Pay Defter Değeri	2,69	2,09
Net Aktif Değer	149.624.230	125.989.669
Pay Net Aktif Değer	3,74	3,15



NET AKTİF DEĞER TABLOSU

NET AKTİF DEĞER	31.12.2020	31.12.2021
GAYRİMENKULLER	104.435.260	118.240.827
ANKARA ÇANKAYA	43.720.260	48.645.827
ELİT RESİDENCE	10.200.000	7.735.000
LEVENT LOFT GARDEN	4.615.000	-
KAĞITHANE OFİS PARK	6.900.000	9.110.000
GÖKTÜRK ARSA	39.000.000	43.365.000
YAPIKREDİ PLAZA	-	9.385.000
HAZIR DEĞERLER	27.492.669	33.521.164
İŞTİRAKLER	205.341	205.341
DİĞER VARLIKLAR	21.403.217	12.883.896
TOPLAM PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ	139.624.111	164.851.228
BORÇLAR	13.634.442	15.226.998
NET AKTİF DEĞER	125.989.669	149.624.230
SERMAYE	40.000.000	40.000.000
PAY NET AKTİF DEĞER	3,15	3,74

12. PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
PORTFÖY ÖZETİ

KORAY GYO SOLO PORTFÖY				
TÜRK LİRASI	31.12.2021	(%)	31.12.2020	(%)
Para Piyasası Araçları	10.709.487	9,69%	8.244.381	9,36%
ABD Doları	10.664.260	9,65%	7.361.736	8,36%
Türk Lirası	45.227	0,04%	882.645	1,00%
Sermaye Piyasası Araçları	15.975.726	14,46%	13.912.376	15,80%
Yatırım Fonu	12.124.744	10,97%	0	0,00%
Kira Sertifikası	3.850.982	3,49%	0	0,00%
Bono	0	0,00%	7.917.223	8,99%
Tahvil	0	0,00%	5.995.153	6,81%
Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Haklar	76.380.620	69,14%	61.193.604	69,51%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	74.875.827	67,77%	56.811.924	64,53%
Stoklar	1.504.793	1,36%	4.381.680	4,98%
Diğer Varlıklar	7.413.188	6,71%	4.690.889	5,33%
TOPLAM VARLIKLAR	110.479.021	100,00%	88.041.250	100,00%

**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 Aralık 2021 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 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 parsellasyon 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.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

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. 31.12.2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda söz konusu arsalar 1.504.794 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

N O	Gayrimenkul , 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 Portföyü 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/KORAYGY O/004	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
3	Elit Residence (İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mesrutiyet 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/KORAYGY O/002	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
5	Göktürk Arsa (İstanbul İli, EyüpSultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 1 parsel)	İstanbul	Arsa	44.850.000	100,00 %	44.850.000	37,46%	Pazar Yaklaşımı	Tera Gaayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021/ 2021/KORAYGY O/003	Stok
GAYRİMENKULLER TOPLAMI				174.650.000		119.725.827	100,00%				



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

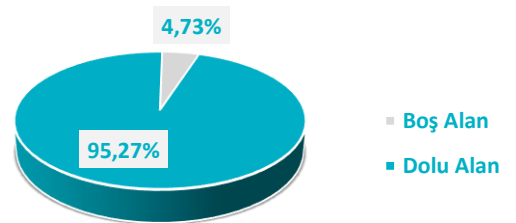
PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

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 (m ²)	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 (m ²)	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%

Kira Doluluk Oranı



**13. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

31.12.2021 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 Aralık 21	31 Aralık 20
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	26.685.213	22.156.757
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	62.409.424
C	İştirakler	Md.24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	285.026
	Diğer Varlıklar		7.207.847	2.984.702
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	110.479.021	88.041.250
E	Finansal Borçlar	Md.31	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	103.829.118	80.353.804
	Diğer Kaynaklar		4.159.584	7.687.446
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	110.479.021	88.041.250
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	31 Aralık 21	31 Aralık 20
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)	10.709.487	8.244.381
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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.000.000	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)	10.664.260	8.035.359



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

	Portföy Sınırlamaları	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Hesaplama Yöntemi	31 Aralık 21	31 Aralık 20	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	69,14%	70,89%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	24,34%	25,40%	≤ %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	0,19%	0,23%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	3,36%	1,24%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	9,69%	9,36%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(İ)	L/D	9,65%	9,13%	≤ %10

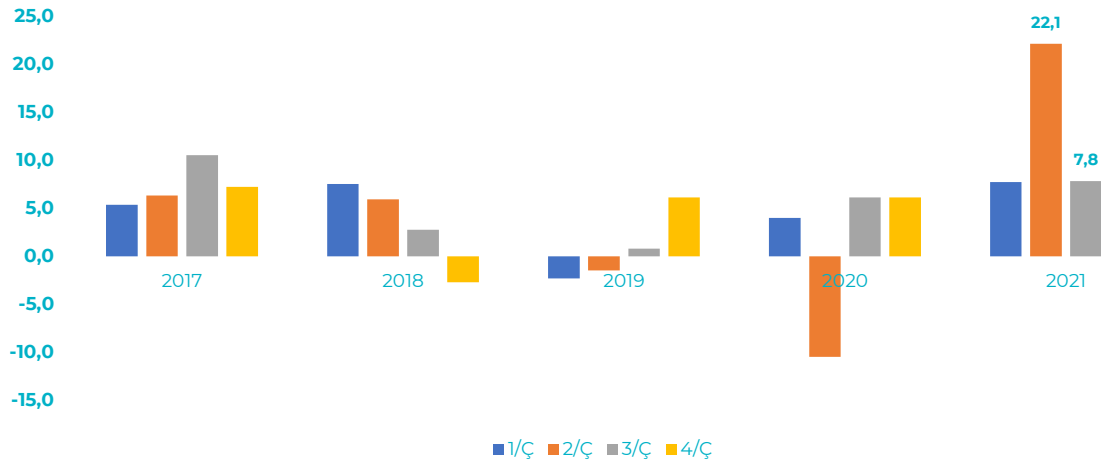
**EKONOMİK ve SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER****14. EKONOMİK GELİŞMELER**
ULUSLARARASI EKONOMİK GELİŞMELER

- ☒ Koronavirüs 2021 yılının ikinci çeyreğinde de piyasaların odağında yer almayı sürdürürken, aşı ve ülkelerin aşılama hızı salgına ilişkin gelişmelerin başını çekti. Ayrıca ilk kez Hindistan'da görülen ve hızla yayılan Delta varyantı öne çıktı. Pandeminin yanı sıra ikinci çeyrekte ABD'deki Başkanlık değişimi sonrası ABD Başkanı Biden'ın izlediği politikalar ve merkez bankaları kararları küresel piyasalarca takip edildi.
- ☒ Koronavirüs salgınına ilişkin gelişmeler 2021 yılında da ana gündem maddesi olmayı sürdürürken, ilk kez Hindistan'da görülen delta varyantı ile sonrasında Güney Afrika'da ortaya çıkan Omicron varyantı salgına ilişkin gelişmelerin başını çekti. Bunun yanı sıra Çinli gayrimenkul şirketi Evergrande'nin borçlarını ödeyememesi, arz sıkıntıları, enerji krizi, enflasyona ilişkin endişeler ve merkez bankaları kararları küresel piyasalar üzerinde etkili oldu.
- ☒ Çin'deki en büyük ikinci gayrimenkul şirketi Evergrande'nin vadesi gelen tahvil kuponlarını ve borçlarını ödeyememesi sonrasında bu durumun Çin gayrimenkul sektörünün geneline yayılabileceğine ilişkin endişeler, pandemi sonrası toparlanmanın başlamasıyla yüksek taleple birlikte azalan gaz ve kömür stoklarının enerji fiyatlarını artırması, Avrupa'da santrallerde elektrik üretiminin zorlaşması ve Çin'de bazı bölgelerde yaşanan elektrik kesintileri nedeniyle fabrikalarda üretimin durması sonucu arz-tedarik noktasında yaşanan sorunlar nedeniyle yaşanabilecek enerji krizine yönelik endişeler, küresel çapta artan enflasyona ilişkin endişeler ve Fed'in sıkılaşmaya ilişkin açıklamaları küresel piyasalardaki risk iştahını azalttı.
- ☒ Fed'in 2021 yıl sonuna kadar varlık alımlarını azaltmaya başlayacağına ilişkin açıklamaların etkisiyle 2021 yılı ağustos ayında 65 doların altına kadar inen Brent tipi petrolün varili, İda Kasırgası'nın Meksika Körfezi'ndeki üretimi etkilemesi ve küresel çapta yaşanan enerji krizinin etkisiyle Ekim'de 85 doların üzerine çıktı. ABD'nin petrol fiyatlarını düşürmek için 50 milyon varillik stratejik petrol rezervini kullanacağını duyurması ve Omicron varyantının etkisiyle vaka sayılarında hızla artış yaşanması sonrası petrol fiyatları düşüşe geçerken Brent, aralık ayında 65,8 dolara kadar geriledi. Omicron varyantına ilişkin endişelerin azalmasıyla ve Yemenli Husilerin Birleşik Arap Emirlikleri'ne füze ve İHA saldırıları düzenlemelerinin petrol arzını olumsuz etkileyebileceği endişeleriyle yükselişe geçen Brent tipi petrolün varili 2022 yılı Ocak ayında 89,48 dolara kadar yükseldi.
- ☒ Enflasyona ilişkin endişeler ve Fed'in mart ayında faiz artıracığına dair beklentilerin artması ile ABD 10 yıllık tahvil faizi %1,90 seviyesine kadar yükseldi.
- ☒ İngiltere Merkez Bankası (BoE), 2021 yılı son toplantısında enflasyonist baskıların artmasıyla politika faizini pandemiden bu yana ilk kez artırarak %0,10'dan %0,25'e çıkardı. Varlık alım programını ise değiştirmeyerek 895 milyar sterlinde bıraktı.
- ☒ Avrupa Merkez Bankası (AMB), faizleri değiştirmeyerek politika faizini %0'da, marjinal faiz oranını %0,25'te, mevduat faizini de eksi %0,50 seviyesinde sabit tuttu. Banka, Pandemi Acil Varlık Alım Programı'nın 2022 yılı Mart ayında sona ereceğini teyit etti.

**YURT İÇİ EKONOMİK GELİŞMELER****GAYRİSAFİ YURTIÇİ HASILA**

Pandeminin küresel etkilerinin en ağır hissedildiği 2020 yılının ikinci çeyreğinde daralan Türkiye ekonomisi, sonraki beş çeyrekte pozitif büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre aşılama sürecinin hızlı ilerlediği 2021 yılının ikinci çeyreğinde, baz etkisi yanında güçlü iç ve dış talebin desteği ile bir önceki döneme göre %22,1 tarihi büyüme seviyesine ulaşan Türkiye ekonomisi, üçüncü çeyrekte ise %7,8 büyüme kaydetmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.

Kaynak: TÜİK

GSYH ÇEYREKLERE GÖRE BÜYÜME (%)



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

CARİ İŞLEMLER VE ÖDEMELER DENGESİ

ÖDEMELER DENGESİ 6.EL KİTABI AYRINTILI SUNUM (MIO \$) (AYLIK)	Kasım 20	Aralık 20	Ocak 21	Şubat 21	Mart 21	Nisan 21	Mayıs 21	Haziran 21	Temmuz 21	Ağustos 21	Eylül 21	Ekim 21	Kasım 21
I-CARİ İŞLEMLER HESABI (A+B+C+D)	3.547	3.440	1.779	2.421	3.326	1.509	3.313	1.135	458	912	1.758	3.136	2.681
<i>I-a.Mal, Hizmet ve Birincil Gelir Dengesi (A+B+C)</i>	<i>3.719</i>	<i>3.405</i>	<i>1.805</i>	<i>2.549</i>	<i>3.339</i>	<i>1.807</i>	<i>3.476</i>	<i>1.139</i>	<i>515</i>	<i>839</i>	<i>1.685</i>	<i>3.005</i>	<i>2.545</i>
<i>I-b.Mal ve Hizmet Dengesi(A+B)</i>	<i>2.738</i>	<i>2.776</i>	<i>1.255</i>	<i>1.371</i>	<i>2.146</i>	<i>537</i>	<i>2.165</i>	<i>107</i>	<i>203</i>	<i>1.690</i>	<i>2.720</i>	<i>3.990</i>	<i>1.559</i>
I-A.DIŞ TİCARET DENGESİ	3.860	3.364	1.910	2.104	2.991	1.744	3.055	1.642	3.139	2.883	1.115	82	3.475
<i>I-A.a.Toplam Mal İhracatı</i>	<i>15.948</i>	<i>17.587</i>	<i>14.833</i>	<i>15.894</i>	<i>18.736</i>	<i>18.422</i>	<i>16.372</i>	<i>19.592</i>	<i>16.418</i>	<i>18.869</i>	<i>20.816</i>	<i>20.816</i>	<i>21.820</i>
<i>I-A.b.Toplam Mal İthalatı</i>	<i>19.808</i>	<i>20.951</i>	<i>16.743</i>	<i>17.998</i>	<i>21.727</i>	<i>20.166</i>	<i>19.427</i>	<i>21.234</i>	<i>19.557</i>	<i>21.752</i>	<i>21.931</i>	<i>20.734</i>	<i>25.295</i>
I-B.HİZMETLER DENGESİ	1.122	588	655	733	845	1.207	890	1.535	3.342	4.573	3.835	3.908	1.916
<i>I-B.a.Gelir</i>	<i>3.167</i>	<i>3.704</i>	<i>2.792</i>	<i>2.749</i>	<i>3.479</i>	<i>3.459</i>	<i>3.150</i>	<i>4.175</i>	<i>5.668</i>	<i>7.217</i>	<i>6.763</i>	<i>6.673</i>	<i>5.132</i>
<i>I-B.b.Gider</i>	<i>2.045</i>	<i>3.116</i>	<i>2.137</i>	<i>2.016</i>	<i>2.634</i>	<i>2.252</i>	<i>2.260</i>	<i>2.640</i>	<i>2.326</i>	<i>2.644</i>	<i>2.928</i>	<i>2.765</i>	<i>3.216</i>
I-C.BİRİNCİL GELİR DENGESİ	981	629	550	1.178	1.193	1.270	1.311	1.032	718	851	1.035	985	986
I-D.İKİNCİL GELİR DENGESİ	172	35	26	128	13	298	163	4	57	73	73	131	136
<i>I-D.1.Genel Hükümet</i>	<i>25</i>	<i>21</i>	<i>48</i>	<i>113</i>	<i>36</i>	<i>238</i>	<i>97</i>	<i>67</i>	<i>16</i>	<i>21</i>	<i>25</i>	<i>42</i>	<i>147</i>
<i>I-D.2.Diğer Sektörler</i>	<i>147</i>	<i>56</i>	<i>22</i>	<i>15</i>	<i>23</i>	<i>60</i>	<i>66</i>	<i>71</i>	<i>73</i>	<i>52</i>	<i>98</i>	<i>89</i>	<i>11</i>
II-SERMAYE HESABI	3	7	18	1	2	1	4	1	19	22	2	1	2
III-FİNANS HESABI	1.020	2.797	636	700	783	2.085	4.499	1.896	1.503	15.682	2.927	6.412	1.779
<i>III-1.Doğrudan Yatırımlar</i>	<i>287</i>	<i>886</i>	<i>158</i>	<i>706</i>	<i>332</i>	<i>53</i>	<i>303</i>	<i>799</i>	<i>1.090</i>	<i>1.055</i>	<i>1.087</i>	<i>340</i>	<i>359</i>
<i>III-2.Portföy Yatırımları</i>	<i>1.424</i>	<i>3.271</i>	<i>5.056</i>	<i>233</i>	<i>5.641</i>	<i>1.020</i>	<i>292</i>	<i>3.032</i>	<i>1.934</i>	<i>1.339</i>	<i>1.212</i>	<i>2.220</i>	<i>1.446</i>
<i>III-2.1.Net Varlık Edinimi</i>	<i>456</i>	<i>326</i>	<i>97</i>	<i>599</i>	<i>341</i>	<i>390</i>	<i>48</i>	<i>265</i>	<i>129</i>	<i>285</i>	<i>542</i>	<i>509</i>	<i>465</i>
<i>III-2.2.Net Yükümlülük Oluşumu</i>	<i>1.880</i>	<i>3.597</i>	<i>5.153</i>	<i>366</i>	<i>5.982</i>	<i>630</i>	<i>244</i>	<i>3.297</i>	<i>1.805</i>	<i>1.624</i>	<i>1.754</i>	<i>1.711</i>	<i>981</i>
<i>III-2.2.1.Hisse Senetleri</i>	<i>1.279</i>	<i>269</i>	<i>293</i>	<i>486</i>	<i>1.033</i>	<i>123</i>	<i>99</i>	<i>28</i>	<i>93</i>	<i>523</i>	<i>62</i>	<i>55</i>	<i>938</i>
<i>III-2.2.2.Borç Senetleri</i>	<i>601</i>	<i>3.328</i>	<i>5.446</i>	<i>120</i>	<i>4.949</i>	<i>507</i>	<i>145</i>	<i>3.269</i>	<i>1.898</i>	<i>1.101</i>	<i>1.692</i>	<i>1.656</i>	<i>1.919</i>
<i>III-2.2.2.1.Merkez Bankası</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>III-2.2.2.2.Bankalar</i>	<i>5</i>	<i>712</i>	<i>837</i>	<i>437</i>	<i>236</i>	<i>995</i>	<i>727</i>	<i>608</i>	<i>505</i>	<i>14</i>	<i>26</i>	<i>1.233</i>	<i>3</i>
<i>III-2.2.2.3.Genel Hükümet</i>	<i>591</i>	<i>2.611</i>	<i>4.575</i>	<i>530</i>	<i>4.707</i>	<i>117</i>	<i>73</i>	<i>1.884</i>	<i>2.214</i>	<i>336</i>	<i>2.061</i>	<i>400</i>	<i>1.463</i>
<i>III-2.2.2.4.Diğer Sektörler</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>34</i>	<i>27</i>	<i>6</i>	<i>371</i>	<i>799</i>	<i>777</i>	<i>189</i>	<i>751</i>	<i>395</i>	<i>23</i>	<i>459</i>
<i>III-3.Diğer Yatırımlar</i>	<i>2.876</i>	<i>5.374</i>	<i>1.008</i>	<i>686</i>	<i>77</i>	<i>1.869</i>	<i>5.185</i>	<i>3.113</i>	<i>2.173</i>	<i>4.829</i>	<i>363</i>	<i>3.052</i>	<i>2.139</i>
<i>III-4.Rezerv Varlıklar</i>	<i>145</i>	<i>6.734</i>	<i>3.570</i>	<i>925</i>	<i>6.169</i>	<i>1.183</i>	<i>1.281</i>	<i>8.840</i>	<i>6.700</i>	<i>13.247</i>	<i>5.589</i>	<i>1.480</i>	<i>2.831</i>
IV-NET HATA VE NOKSAN	4.570	650	1.161	1.722	2.545	575	1.190	3.032	1.980	2.110	1.170	3.277	4.462

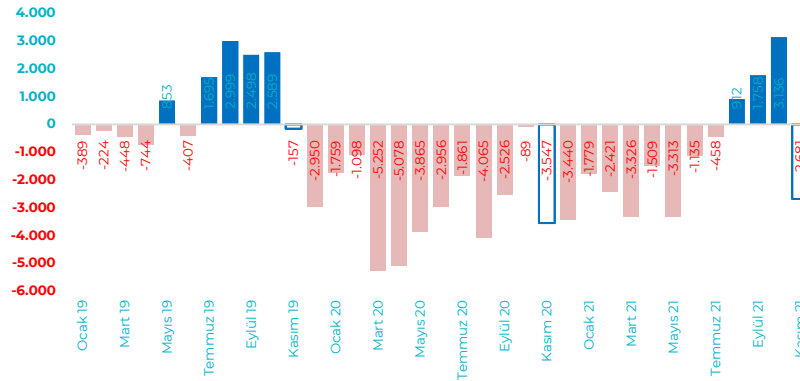
Kaynak: TCMB & TÜİK



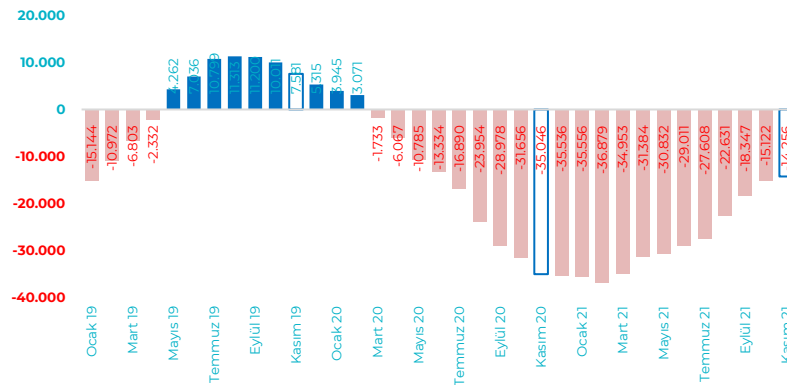
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

Aylık Cari İşlemler Dengesi, mio \$



12 Aylık Cari İşlemler Dengesi, mio \$



2020 yılının Kasım ayında 3.547 milyon dolar açık veren cari denge 2021 yılının aynı ayında 2.681 milyon dolar açık verdi. Böylece Ekim ayında 15.122 milyon dolar olan 12 aylık cari işlemler açığı, Kasım ayında 14.256 milyona geriledi.

Cari açığın gerilemesinde; 2021 yılı Kasım ayında önceki yılın aynı ayına göre dış ticaret açığının 385 milyon dolar azalarak 3.475 milyon dolara gerilemesi ve hizmetler dengesi kalemi kaynaklı net girişlerin 794 milyon dolar artarak 1.916 milyon dolara yükselmesi etkili oldu.

Doğrudan yatırımlarda 2021 yılı Kasım ayında 359 milyon dolarlık ve diğer yatırımlarda 2.139 milyon dolarlık giriş yaşanırken, portföy yatırımlarında ise 1.446 milyon dolarlık net çıkış oldu. Rezerv varlıklarda, 2.831 milyon dolar artış gözlenirken, net hata ve noksan kaleminde 4.462 milyon dolar giriş gerçekleşti.

Cari açığın temel olarak nasıl finanse edildiğini gösteren ödemeler dengesi istatistiklerine göre 2021 Kasım ayında 2,7 milyar dolar cari açıkla beraber, yabancıların 1,9 milyar dolarlık tahvil satışı ve 465 milyon dolar net varlık edinimi hesabıyla birlikte toplamda 5 , 1 milyar dolar döviz çıkışı gerçekleşmiştir . Çıkan bu dövize karşılık yabancıların 938 milyon dolarlık pay alımı, doğrudan yatırımlardan 359 milyon dolar ve diğer yatırımlardan 2,1 milyar dolar girdi olmuştur. 4,5 milyar dolar net hata ve noksan sonrasında ise TCMB'nin rezervlerine 2,8 milyar dolarlık giriş yaşanmıştır.

Son 12 aylık dönemde ise 14,3 milyar dolar olan cari açıkla beraber yabancıların 164 milyon dolar pay satışı ve 1,8 milyar dolar net varlık edinimi hesabıyla toplamda 16,2 milyar dolarlık döviz çıkışı gerçekleşmiştir . Çıkan bu dövize karşılık yabancıların 8 milyar dolarlık tahvil alımının yanı sıra 7,2 milyar dolarlık doğrudan yatırımlardan döviz

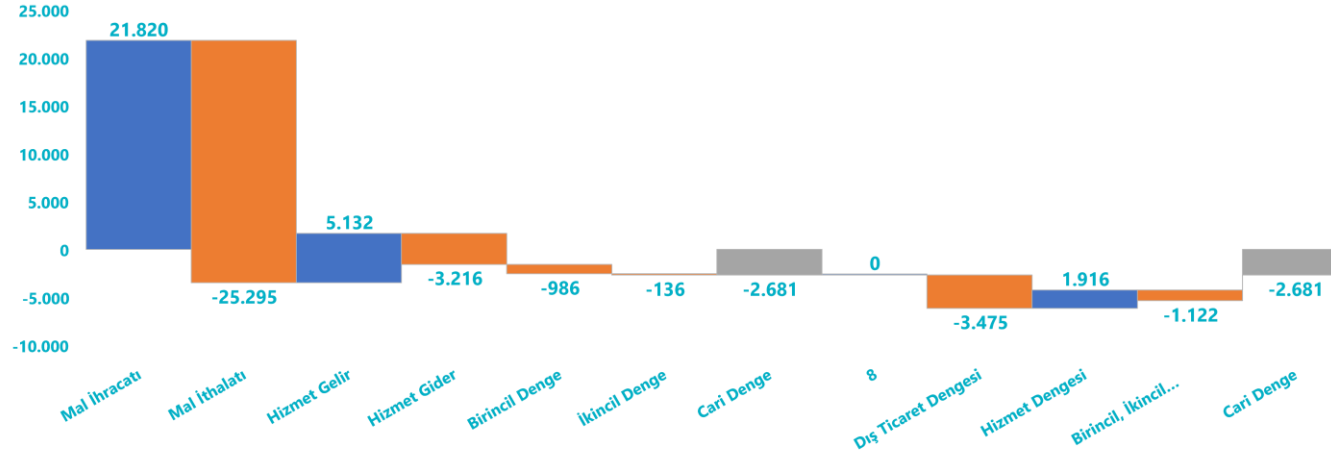
girdisi olurken büyük bir kısmı TCMB'nin yükümlülüklerinin artmasıyla oluşan diğer yatırımlar hesabından 24,6 milyar dolar giriş olmuştur. 20,3 milyar dolar net hata ve noksan sonrasında ise TCMB'nin rezervlerinde 43,8 milyar dolarlık artış yaşanmıştır.



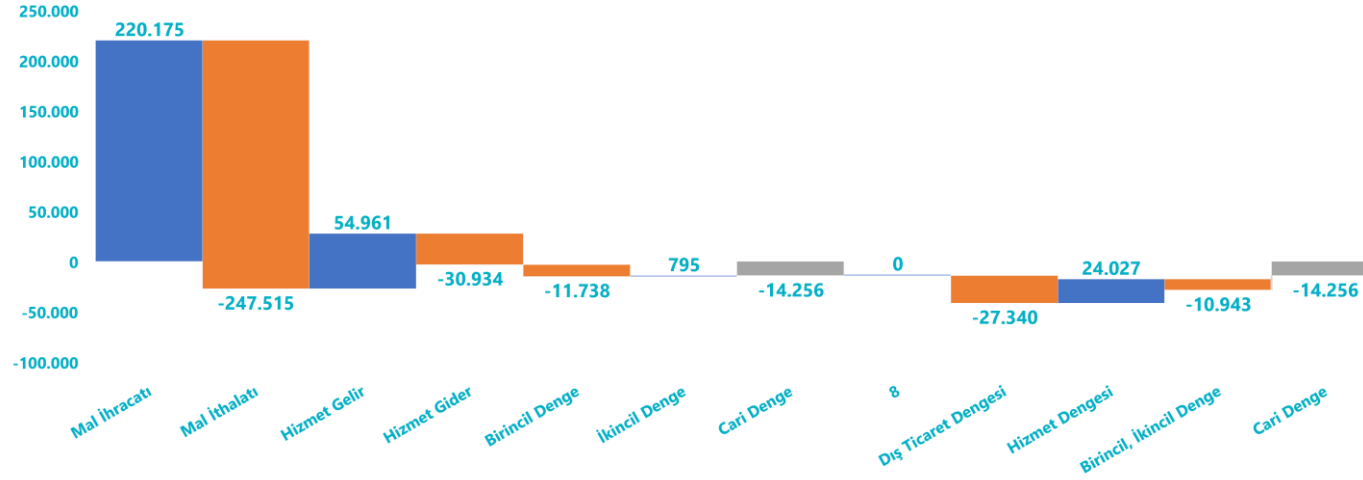
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

Cari Denge Kasım 21 (mio \$)



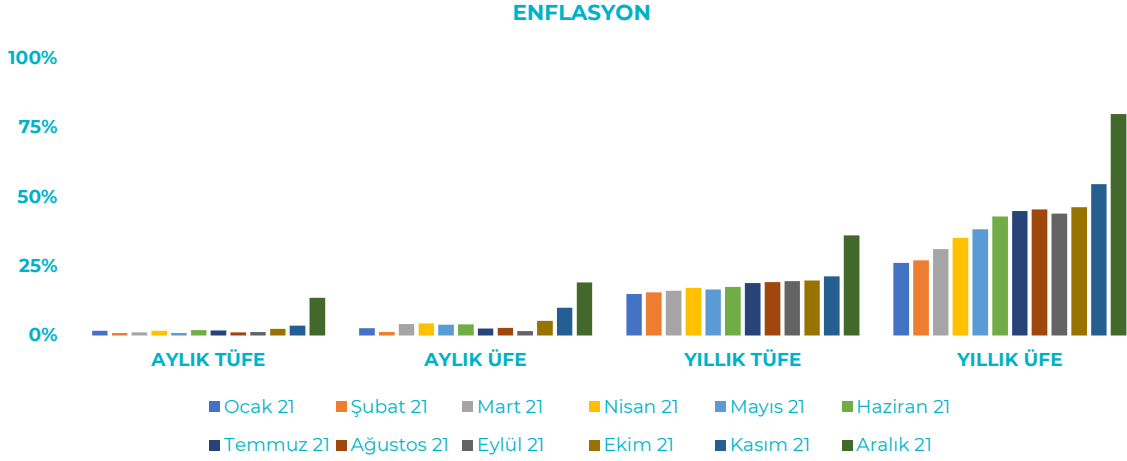
12 Aylık Cari Denge Kasım 21 (mio \$)





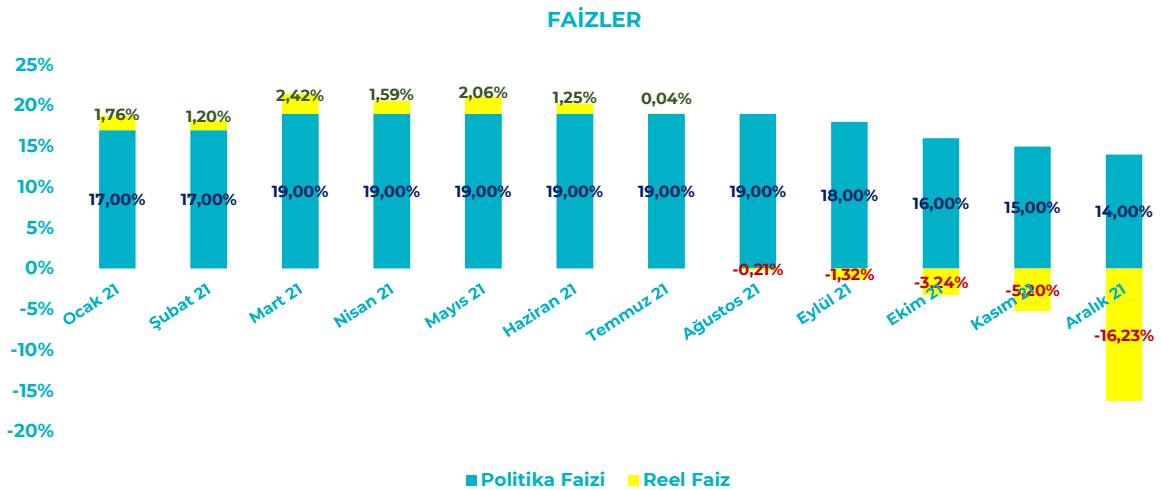
ENFLASYON

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre aylık bazda tüketici fiyatları Aralık'ta %13,58 üretici fiyatları ise %19,08 yükselmiştir. Yükseliş trendini 2021'in son çeyreğinde ivmelenerek sürdüren yıllık TÜFE ve ÜFE enflasyonu aralık ayında sırasıyla %36,08 ve %79,89 ile rekor seviyelere ulaşmıştır.



FAİZ

Merkez Bankası aralık ayındaki toplantısında politika faizini beklentilerle uyumlu olarak %15'ten %14'e çekti. Böylece eylül ayından 2021 yılının sonuna kadar politika faizinde yapılan indirim 5 puanı bulurken, gerçekleşen enflasyona göre reel faiz oranı kasım ayındaki -%5,2'den aralık ayında -%16,2'ye geriledi. Merkez Bankası enflasyonu etkileyen ve para politikasının etki alanı dışında kalan arıza unsurların ima ettiği indirim alanının aralık ayındaki 1 puanlık indirimle tamamlandığını belirtirken, para politikasının birikimli etkilerinin 2022 yılının ilk çeyreği boyunca izleneceğini söyleyerek bu dönemde politika faizinin sabit tutulacağını sinyalini verdi.



DÖVİZ

Aralık ayında döviz kurundaki yukarı yönlü hareketin bir neticesi olarak fiyat artışlarının genele yayıldığı gözlemlendi. Kur hareketinin fiyatlar üzerindeki birikimli etkileri, 2022 yılı için asgari ücrette yapılan %50'lik artış, enflasyon beklentilerindeki bozulma ve yılbaşında birçok

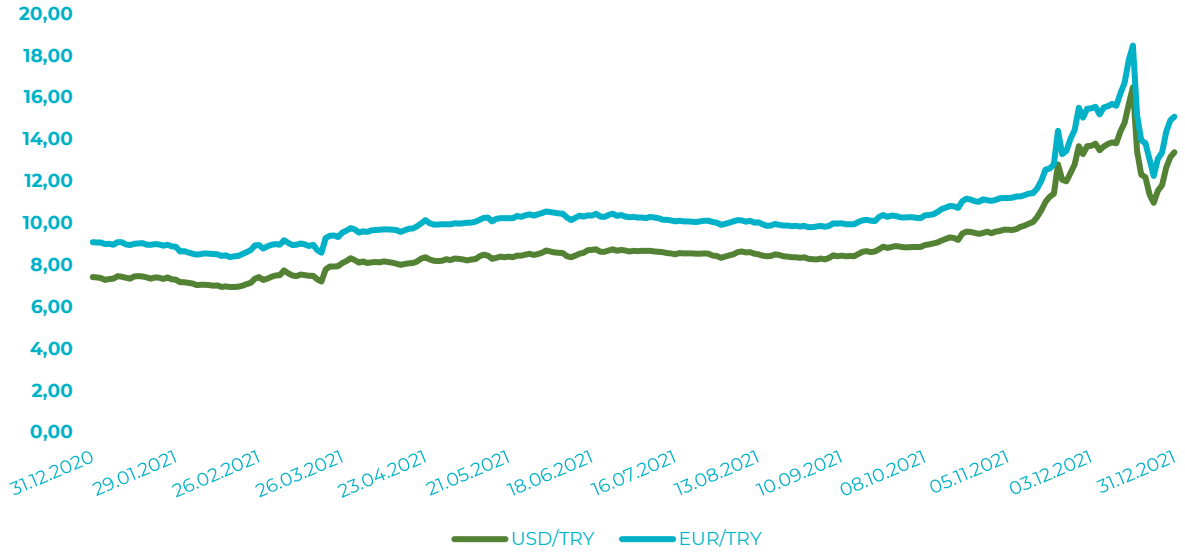


YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

mal ve hizmete açıklanan zamların etkisiyle yıllık TÜFE enflasyonunun 2022 yılı boyunca yüksek kalma ihtimali artmaktadır. Kurlardaki aşırı oynaklığa karşı aralık ayında ekonomi yönetimi Türk Lirası cinsinden tasarrufları desteklemek adına bir dizi adım attı. Hazine ve Maliye Bakanlığı kurdaki artışın mevduat faizinin üzerinde olması halinde aradaki farkın yurt içi yerleşik gerçek kişiye ödeneceği ve stopajdan muaf tutulan Kur Korumalı TL Vadeli Mevduat sistemini başlattı. Merkez Bankası da kıymetli maden depo hesapları da dahil olmak üzere döviz tevdiat hesaplarından TL mevduata geçen yurt içi yerleşik gerçek kişi için bir defaya mahsus uygulanmak üzere benzer bir ürünü devreye aldı. Döviz kurundaki yükselişin devam etmesi halinde, bu mevduat sistemi bütçe açısından ek maliyet yaratabilecekken, altın dahil döviz tevdiat hesaplarından TL mevduata geçişi destekleyen ve Merkez Bankası'nın karşı taraf olduğu ürün TCMB rezervlerine olumlu katkı yapabilecektir.

DÖVİZ





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.

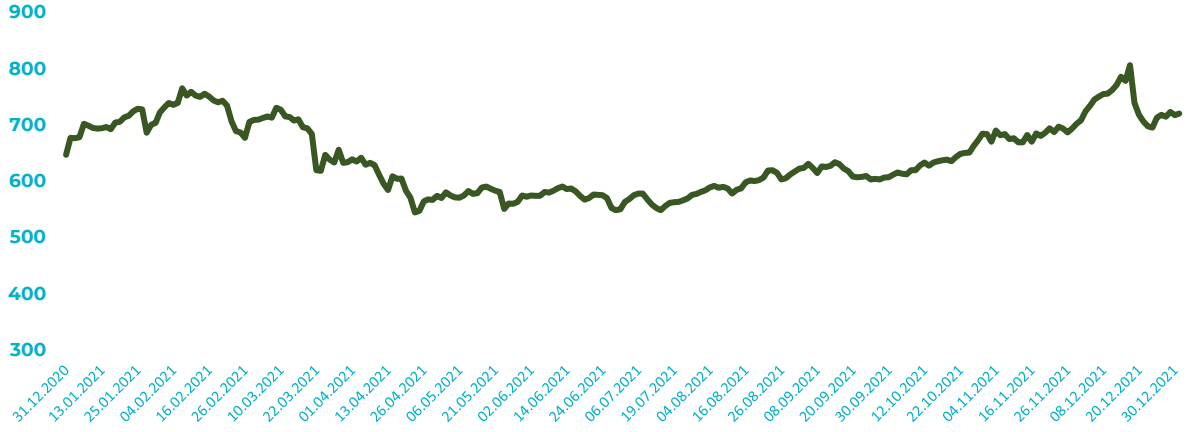
Piyasa değeri yaklaşık 98 MYR TL seviyelerinde olan 37 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden oluşan GYO Endeksi ("XGMYO") 2021 yılını %11,4'lük artışla 721 seviyelerinde kapatmıştır.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

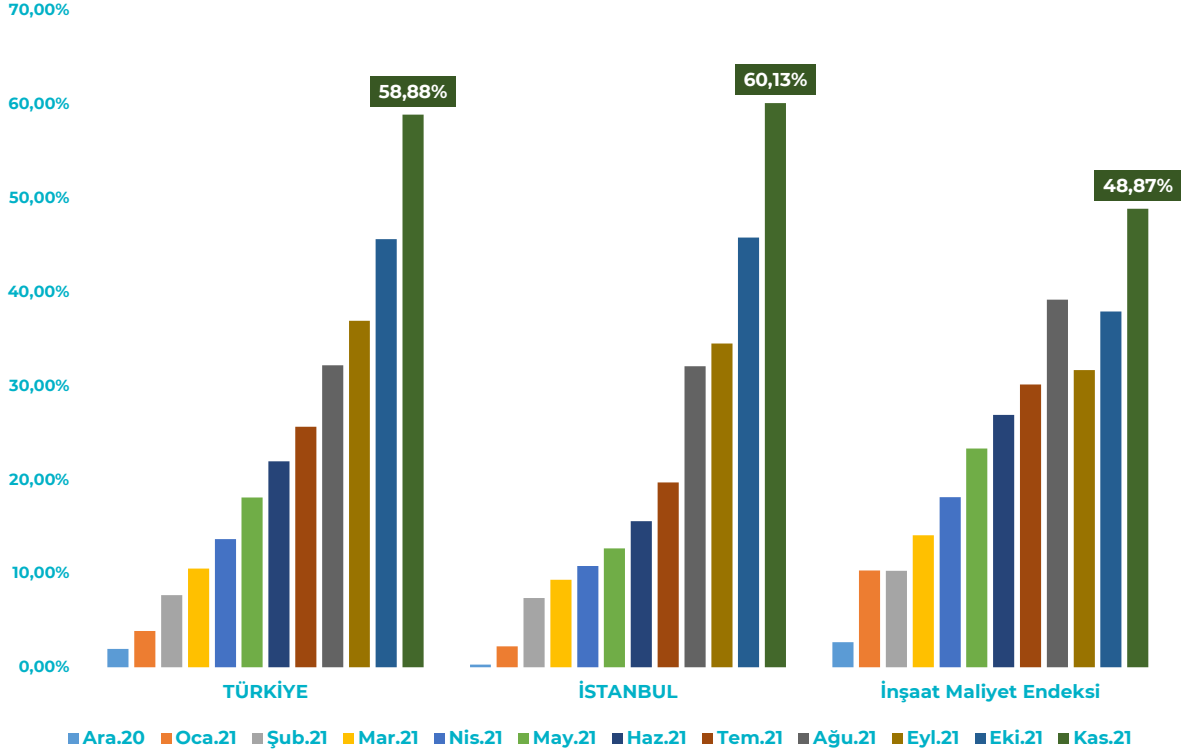
01.01.2021 – 31.12.2021

BIST GYO



İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSLERİ

FİYAT & MALİYET ENDEKSLERİ



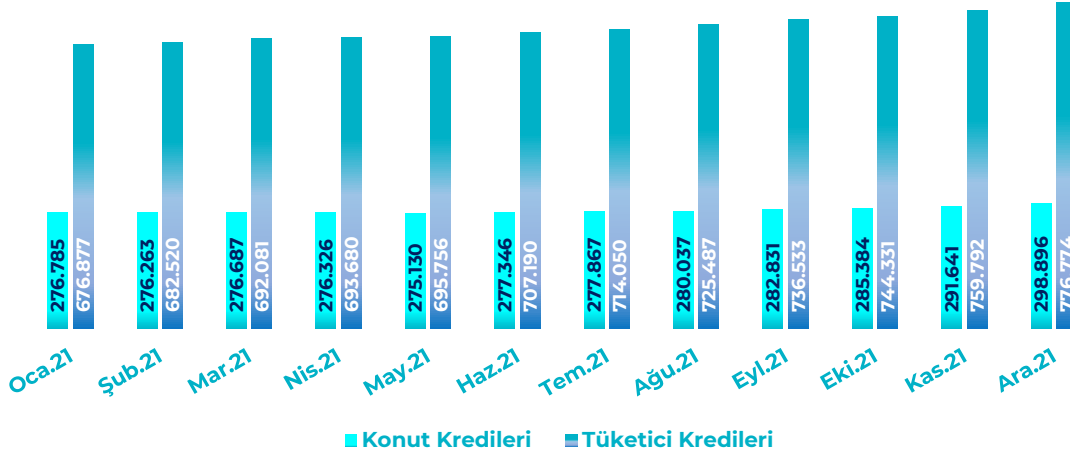
Kaynak: TÜİK

TÜİK'in açıkladığı 2021 Kasım ayı verilerine göre; yeni konut fiyatlarında geçen yılın aynı dönemine kıyasla İstanbul'da %60 ve Türkiye genelinde yaklaşık %59'luk artış görülürken, inşaat maliyetlerinde %49'luk artış görülmektedir.

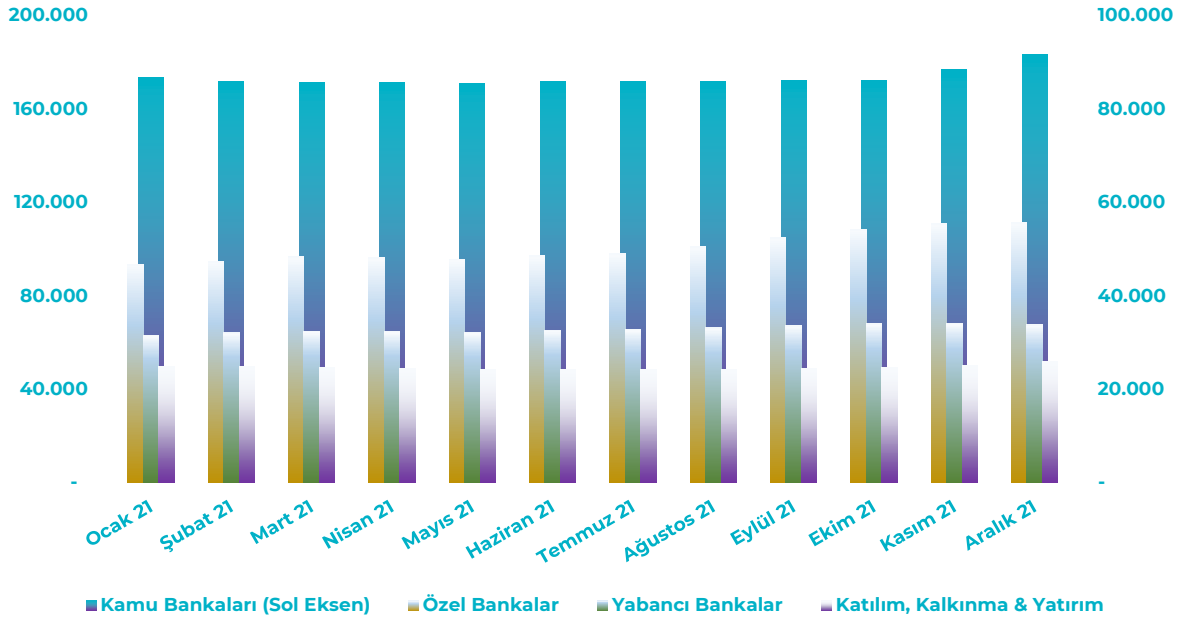


KONUT KREDİLERİ

KONUT KREDİLERİ (mn ₺)



KONUT KREDİ DAĞILIMI (mn ₺)



Kaynak: BDDK

BDDK'nın açıkladığı verilere göre, Türkiye'de toplam tüketici kredileri 2021 yılında %14,76 büyüyerek 777 myr ₺ ye ulaşırken; konut kredileri ise %8 büyüyerek 299 myr ₺ seviyelerine ulaşmıştır. Konut kredilerinin dağılımına bakıldığında ise Aralık ayında toplam 299 myr ₺'lik konut kredilerinin 183,4 myr ₺'si kamu mevduat bankalarında, 55,7 myr ₺'si yerli özel mevduat bankalarında izlenmektedir.

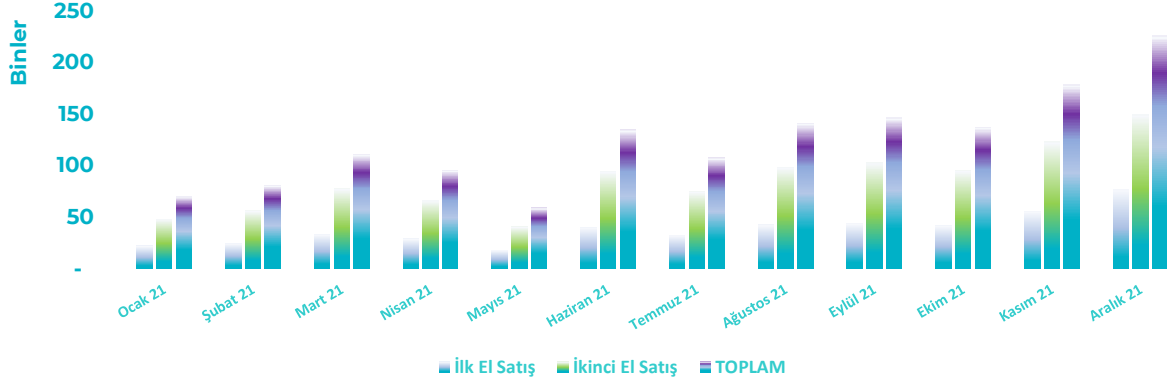


YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

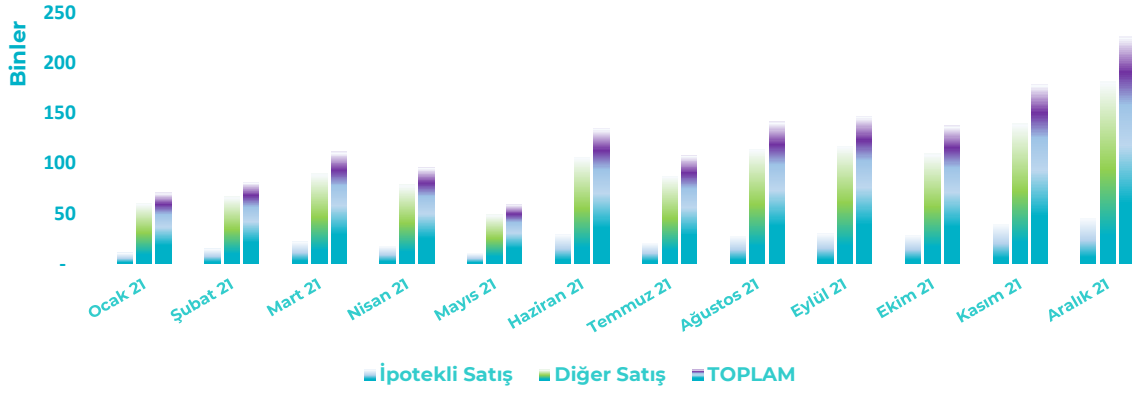
01.01.2021 – 31.12.2021

KONUT SATIŞLARI

SATIŞ DURUMU

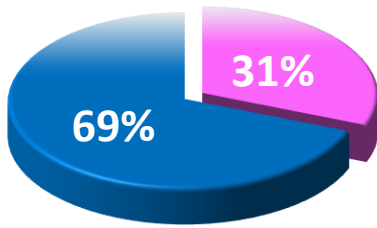


SATIŞ ŞEKLİ

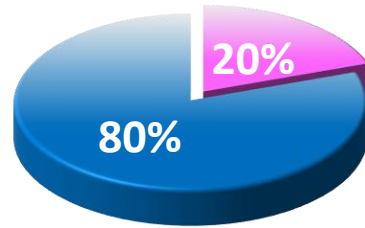


Kaynak: TÜİK

TÜİK'in açıkladığı konut satış verilerine göre, 2021 yılında toplam **1.491.586** adet konut satışının **1.030.063** adedi ikinci el olarak gerçekleşirken, ilk defa satılan **461.523** adet konutun **79.580** adedi ipotekli olarak gerçekleşmiştir.



■ İlk El Satış ■ İkinci El Satış



■ İpotekli Satış ■ Diğer Satış

**16. ŞİRKETİN SEKTÖRDEKİ YERİ**

Kuruluşundan itibaren sektörteki 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.

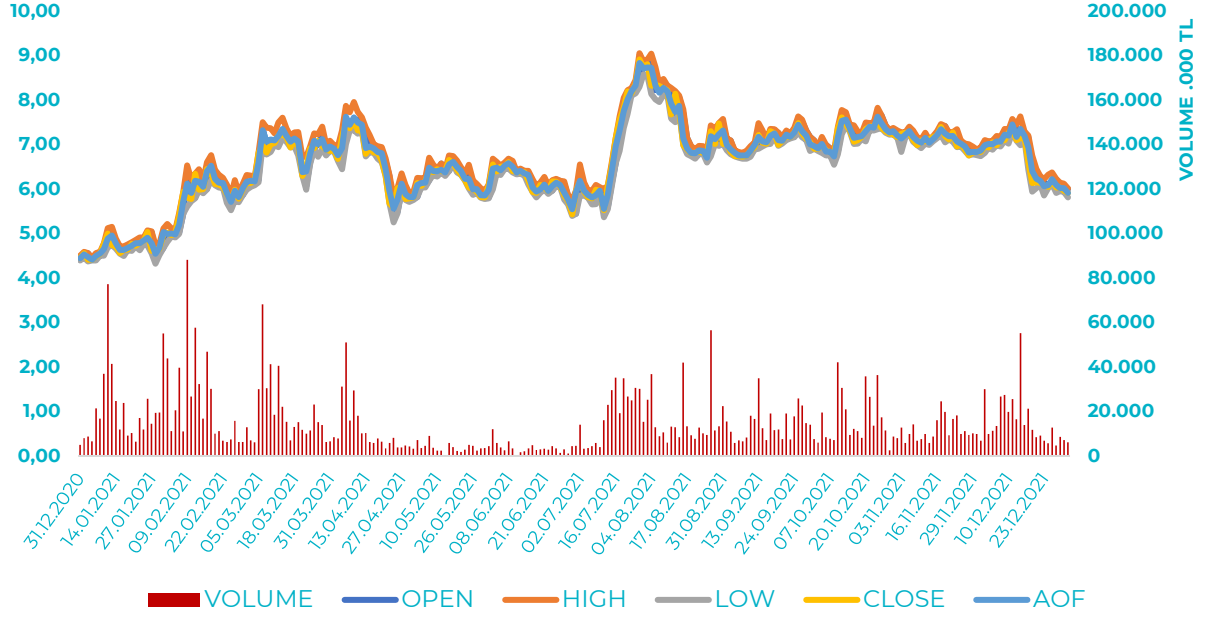
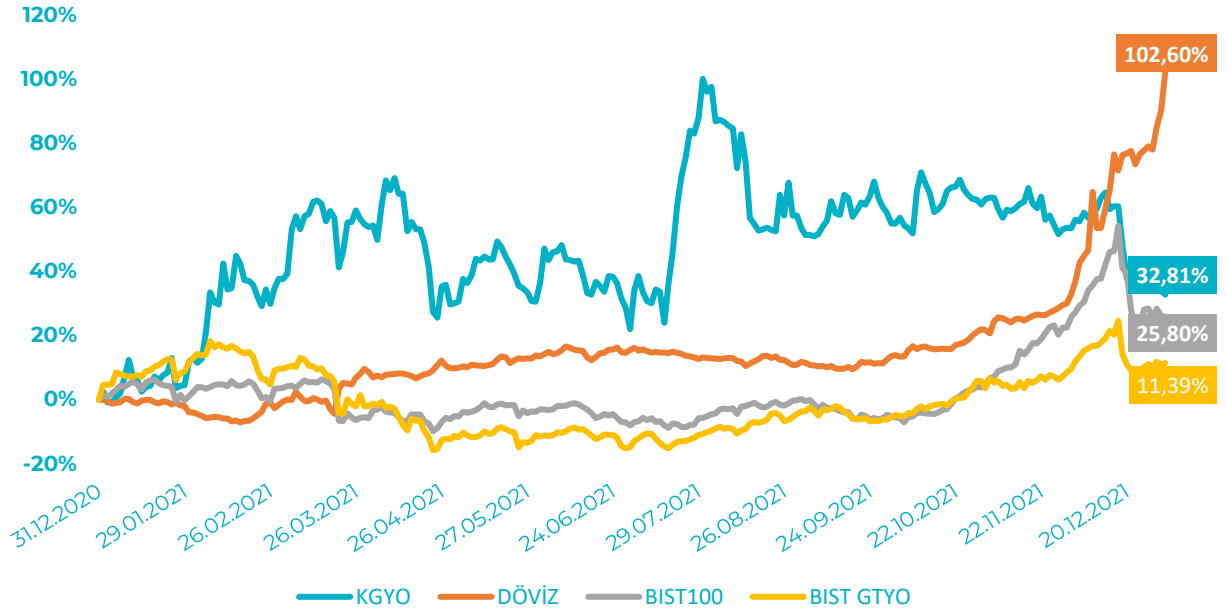
2019 yılı içerisinde Ankara-Çankaya Projesi'nde yer alan F Ticari Blok ve Bomonti Apartman Projesi'nde yer alan 9 adet bağımsız ünitenin tamamının satışları gerçekleştirilmiştir.

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.

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**

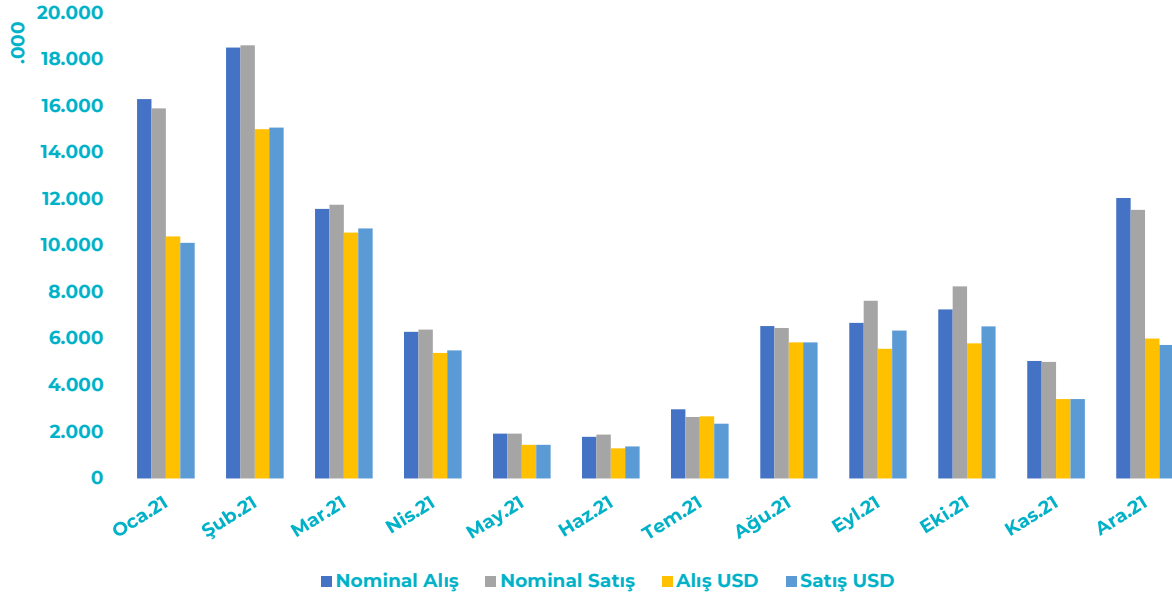
Fiyat hareketlerine bakıldığında 2021 yılına 4,56 TL ile başlayan KGYO.E, dönem içerisinde en düşük 4,32 TL, en yüksek 9,05 TL ve ağırlıklı ortalama fiyatı 6,85 TL seviyelerinde olup, 2022 yılını geçen yıl sonuna göre %33'lük artışla BİST 100 ve BİST GYO endekslerinden pozitif yönde ayrılmıştır.

KGYO FİYAT & HACİM HAREKETLERİ**KARŞILAŞTIRMALI PERFORMANS**

2021 yılında KGYO.E hissesinde yabancıların yaptığı işlemler incelendiğinde ise ikinci çeyrekte itibaren döviz kurlarındaki dalgalanmaların da etkisiyle işlem hacimlerinde azalmalar görülmüştür.



KGYO YABANCI İŞLEMLER



Kaynak: BİST

**KURUMSAL YÖNETİM****17. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI**

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından kamuya ilk olarak Temmuz 2003'te açıklanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" Şirketimiz tarafından benimsenmekte ve bu ilkeler büyük oranda uygulanmaktadır. 2021 yılında yürürlükte bulunan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) kapsamında zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakta ve bu konuda azami çaba gösterilmekle birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası platformda devam eden tartışmalar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve Şirket'in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; Şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının incelenmesi sonrasında uygulamaya geçilmesi değerlendirilebilecektir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinden, uygulaması zorunlu olmayan aşağıda belirtilen ilkelere henüz tam uyum sağlanamamakla beraber, söz konusu ilkelere uyulmamasından kaynaklanan çıkar çatışması bulunmamaktadır.

1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa, düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır. Yatırımcılardan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, genel en iyi uygulama örnekleri takip edilmekte, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi ise öngörülmemektedir.

1.7.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Esas Sözleşmemizin 13. maddesinde payların devir esasları düzenlenmiş olup, borsada işlem görmeyen nama yazılı payların devrine ilişkin kısıt getirilmiş olmakla birlikte, borsada işlem gören B grubu pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştıran uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut değildir. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.

2.1.4 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket'in Türkçe kurumsal internet sitesindeki bilgilerin büyük çoğunluğu İngilizce olarak sunulmakla beraber bilgilerin tamamı yabancı bir dilde sunulmamaktadır. Ancak önümüzdeki dönemlerde sitenin İngilizce sunulan kısmının Türkçe kısmı ile aynı içeriğe getirilmesi için çalışmalar yapılacaktır.

3.3.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket, çalışanlarına fırsat eşitliği sunmaktadır ve Şirket'in Etik İlkeleri'nde, Şirket ile Çalışan ilişkileri kısmında fırsat eşitliğini sağlamaya yönelik temel prensibi yer almaktadır. Ancak, Şirket'in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde, kilit yöneticiler için bir halefiyet programı bulunmamaktadır.

3.3.3 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket'in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde Eğitim ve Gelişim kısmı altında genel bilgi yer almaktadır. Çalışan talepleri doğrultusunda personelin talep edilen eğitimlere katılması sağlanmaktadır.

3.4.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; müşteri memnuniyetine yönelik sistematik bir ölçüm sistemi olmamakla beraber, müşteri memnuniyetinin sağlanması Şirket'in öncelikli hedeflerindendir.

4.3.9 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulumuz nezdinde bilgi birikimi, tecrübe ve görüş açısı bakımından çeşitliliğin sağlanmasının Şirket'in faaliyetlerine ve Yönetim Kurulu'nun etkin çalışmasına olumlu katkı sağlayacağı düşünülmekle beraber, mevcut yönetim kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu'nda asgari kadın üye oranı için bir politika belirlenmemiş olup; konuya ilişkin politika geliştirilmesi bu aşamada gündemde olmamakla birlikte, uygun aday sayısının artmasıyla birlikte izleyen yıllarda değerlendirilebilecektir.



4.4.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; 2021 yılında Covid-19 salgınına rağmen fiziki yönetim kurulu toplantıları yeterli sıklıkla yapılabilmektedir. 2021 yılı içinde yapılan fiziki toplantıda alınan karar haricinde, Yönetim Kurulu kararlarının tamamı elden dolaştırma usulüyle alınmıştır. Bununla birlikte, yönetim kurulu üyeleri şirketin performansı ve gelişmelerle ilgili olarak düzenli olarak bilgilendirilmiştir.

4.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; bu yönde bir tanımlama bulunmayıp, yönetim kurulu üyelerine bilgilerin sunulma zamanı, yönetim kurulu gündemindeki konu ve süreç dikkate alınarak belirlenmekte ve makul bir süre öncesinde üyeler bilgilendirilmektedir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak yakın zamanda bu konuda bir tanımlama yapılmasına ihtiyaç görülmemektedir.

4.4.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı konusunda Şirketimizde uzun yıllardır tutarlı bir biçimde sürdürülen süreçler bulunmakla birlikte, bu konuya özgü yazılı bir şirket içi düzenleme bulunmamaktadır. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, yakın zamanda bu konuda bir iç düzenleme yapılmasına ihtiyaç görülmemektedir.

4.4.7 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişlerine yer verilmiştir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.

4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; komitelerde görevlendirme Yönetim Kurulu üyelerimizin bilgi birikimi ve deneyimleri dikkate alınarak, ilgili düzenlemeler doğrultusunda yapılmakta, bazı Yönetim Kurulu üyeleri birden fazla komitede görevlendirilmektedir. Birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve iş birliği imkânlarını artırmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi birikimi ve tecrübelerinin de katkısıyla verimli çalışmaları dikkate alınarak, mevcut komite yapısı etkin değerlendirilmekte; yakın zamanda bir değişiklik ihtiyacı öngörülmemektedir.

4.6.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; idari sorumluluğu bulunanların performans değerlendirmesi ve ödüllendirmesi yapılmakla birlikte, yönetim kurulu seviyesinde bu konuda özel bir çalışma yürütülmemiştir. Konuyla ilgili en iyi uygulamalar araştırılmakta olup, orta vadede uygulamaya alınması değerlendirilebilecektir.

4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Olağan Genel Kurul'da ve finansal tablo dipnotlarımızda Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önemli görülen konu hakkında piyasa uygulamaları yakından izlenmekte olup, yaygın uygulamaya paralel hareket edilmesi öngörülmektedir.

SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan 2021 yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) işbu faaliyet raporunun ekinde yer almakta olup, ilgili dokümanlara Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndaki Şirketimiz kurumsal yönetim sayfasından da ulaşılabilir.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

18. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Bu şekilde bir işlem bildirimi söz konusu olmamıştır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.		X				Genel kurul gündeminde bağışlar hakkında ayrı bir madde yer almıştır. Yapılan herhangi bir bağış ya da yardım bulunmamakta olup, genel kurul bilgilendirme dokümanında bu hususa değinilmiştir.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			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.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Koray GYO A.Ş.'nin beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır. Yatırımcılardan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, genel en iyi uygulama örnekleri takip edilmekte, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi ise öngörülmemektedir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				Esas Sözleşmemizin 13. maddesinde payların devir esasları düzenlenmiş olup, borsada işlem görmeyen nama yazılı payların devrine ilişkin kısıt getirilmiş olmakla birlikte, borsada işlem gören B grubu pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştıran uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut değildir. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Türkçe kısımda yer alan bilgilerin büyük çoğunluğu İngilizce olarak da sunulmaktadır. Ancak önümüzdeki dönemlerde sitenin İngilizce sunulan kısmının Türkçe kısmı ile aynı içeriğe getirilmesi için çalışmalar yapılacaktır.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5-Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.					X	2021 yılı içerisinde menfaat sahiplerinin çıkarlarıyla çatışan önemli bir karar alınmadığı kanaatinde olduğundan bir anket/konsültasyon çalışması yapılması gereği hissedilmemiştir.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği sunmaktadır ve Şirket'in Etik Davranış Kurallarında, Şirket ile Çalışan ilişkileri kısmında fırsat eşitliğini sağlamaya yönelik temel prensibi yer almaktadır. Ancak, İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde kilit yöneticiler için bir halefiyet programı bulunmamaktadır.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.		X				Şirket'in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde Eğitim ve Gelişim kısmı altında genel bilgi yer almaktadır. Çalışan talepleri doğrultusunda personelin talep edilen eğitimlere katılması sağlanmaktadır.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				İç iletişim süreci ile çalışanları etkileyebilecek kararlar çalışanlara bildirilmektedir. Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikalı iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.					X	Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikalı iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır. Diğer yandan, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme bulunmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1- Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.		X				Müşteri memnuniyetine yönelik sistematik bir ölçüm sistemi olmamakla beraber, müşteri memnuniyetinin sağlanması Şirketin öncelikli hedeflerindendir.
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın iş birliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yaptırılmamıştır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim Kurulumuz nezdinde bilgi birikimi, tecrübe ve görüş açısı bakımından çeşitliliğin sağlanmasının Şirket'in faaliyetlerine ve Yönetim Kurulu'nun etkin çalışmasına olumlu katkı sağlayacağı düşünülmekle beraber, mevcut yönetim kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu'nda asgari kadın üye oranı için bir politika belirlenmemiş olup; konuya ilişkin politika geliştirilmesi bu aşamada gündemde olmamakla birlikte, uygun aday sayısının artmasıyla birlikte izleyen yıllarda değerlendirilebilecektir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X				Bu yönde bir tanımlama bulunmayıp, yönetim kurulu üyelerine bilgilerin sunulma zamanı, yönetim kurulu gündemindeki konu ve süreç dikkate alarak belirlenmekte ve makul bir süre öncesinde üyeler bilgilendirilmektedir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, yakın zamanda bu konuda bir tanımlama yapılmasına ihtiyaç görülmemektedir.
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Görüş bildirim imkanı bulunmakla birlikte toplantıya katılamayan yönetim kurulu üyelerimizden bu yönde bir bildirim yapılmamıştır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.			X			Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı konusunda Şirketimizde uzun yıllardır tutarlı bir biçimde sürdürülen süreçler bulunmakla birlikte, bu konuya özgü yazılı bir şirket içi düzenleme bulunmamaktadır. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, yakın zamanda bu konuda bir iç düzenleme yapılmasına ihtiyaç görülmemektedir.
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişlerine yer verilmiştir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	AÇIKLAMA
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulumuzun yapılanması nedeniyle her bir üyenin yalnızca bir komitede görev alması mümkün olmamaktadır. Komitelerin başkanlarının bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi gerekliliğine istinaden, oluşturulması gereken komite sayısı da dikkate alınarak yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev almaktadırlar.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Bu yönde alınmış bir danışmanlık hizmeti bulunmamaktadır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim kurulu seviyesinde bu konuda özel bir çalışma bulunmamakta olup, konuyla ilgili en iyi uygulamalar araştırılmakta ve uygulamaya alınması değerlendirilebilecektir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.		X				
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Olağan Genel Kurul'da ve finansal tablo dipnotlarımızda Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önemli görülen konu hakkında piyasa uygulamaları yakından izlenmekte olup, yaygın uygulamaya paralel hareket edilmesi öngörülmektedir.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

19. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	-
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	-
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	-
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/908405
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bu nitelikte bir işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/960303 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/964776
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/987213
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Koray GYO - Bağış ve Sponsorluk
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/916630
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Madde 23
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Genel Kurul, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	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. Söz konusu imtiyaza sahip A Grubu Payların toplam oy oranı oranı %51'dir.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	0,51
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Azlık hakları ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde belirlenmekte olup, Esas Sözleşme'de azlık haklarının genişletilmesine ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır.
1.6. Kar Payı Hakkı	



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı

[Koray GYO - Kar Dağıtım Politikası](#)

Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni

Gündem Madde 6: Şirketimiz tarafından Türkiye Finansal Raporlama Standartları(TFRS) esas alınarak hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik A.Ş. Tarafından denetlenen, 1 Ocak-31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolara göre, 2020 yılı faaliyetlerinden 1.540.396,00 TL Ana ortaklığa ait net dönem karı elde edilmiştir. Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre ise 207.677,68 TL vergi sonrası net kar gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesine ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından onaylanan Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, 2020 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 207.677,68 TL tutarındaki karın geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar payı dağıtımı yapılmaması; TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak-31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolara göre 1.540.396,00 TL ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ise geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve ekli kar payı dağıtım tablosu 21.296.384,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/916630>

Genel Kurul Toplantıları

Olağan Genel Kurul

Genel Kurul Tarihi

9.03.2021

Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı

-

Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı

53,2410%

Doğrudan temsil edilen payların oranı

0,0013%

Vekaleten temsil edilen payların oranı

53,2397%

Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı

[Koray GYO Olağan Genel Kurul 09.03.2021](#)

Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı

[Koray GYO Olağan Genel Kurul 09.03.2021](#)

Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası

-

Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)

0

KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/908405>

Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Genel Kurul Tarihi

17.05.2021

Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı

-

Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı

55,4402%

Doğrudan temsil edilen payların oranı

0,0005%

Vekaleten temsil edilen payların oranı

55,4397%



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı

[Koray GYO Olağanüstü Genel Kurul 17.05.2021](#)

Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı

[Koray GYO Olağanüstü Genel Kurul 17.05.2021](#)

Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası

-

Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)

0

KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/928965>

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları

Kurumsal ve Yatırımcı İlişkileri

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm

[Kurumsal - Ortaklık Yapısı](#)

Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller

Türkçe - İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı

5. ORGANİZASYON YAPISI- YÖNETİM KURULU-Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler

b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

5. ORGANİZASYON YAPISI- YÖNETİM KURULU-Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı

5. ORGANİZASYON YAPISI- YÖNETİM KURULU

ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

10. ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI-Şirket'in Faaliyetlerini Etkileyebilecek Önemli Tebliğ Ve Mevzuat Değişiklikleri

d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

10. ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI-Davalara İlişkin Bilgiler

e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Böyle bir durum bulunmamaktadır.

f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Böyle bir durum bulunmamaktadır.

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

6. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR-Kurumsal Politikalar & Sosyal Sorumluluklar



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Koray GYO - Tazminat Politikası
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Menfaat sahiplerinin, Şirketimizde bulunan yatırımcı ilişkileri bölümü aracılığı ile mevzuata aykırı uygulamalar ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri Denetimden Sorumlu Komite'ye iletilmek üzere sunmaları mümkündür.
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	koray@koraygyo.com / 0 212 380 16 80

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Şirketin, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olarak özel bir iç düzenlemesi bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Genel Müdür & Kurumsal Yönetim Komitesi

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Şirketin İnsan Kaynakları Politikası'nın oluşturulması ve uygulanması hususunda gerekli desteği sunmak.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Koray GYO - İnsan Kaynakları Politikası
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Koray GYO - İnsan Kaynakları Politikası Koray GYO - Etik İlkeler
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	-

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Koray GYO - Etik İlkeler
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Şirketimiz, doğrudan ve dolaylı çevresel etkilerini sistematik bir şekilde yönetmek amacıyla Genel Müdürlük ofisinde Çevre Yönetim Sistemini kurmuş ve dış firma denetimleri sonrası ISO 14001:2015 sertifikasını almıştır. Çevre Yönetim Sistemi çalışmaları kapsamında Üst Yönetim tarafından Çevre Politikası oluşturulmuş ve Çevre Politikası Yönetim Kurulu tarafından 17.07.2018 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Çevre Yönetim Sistemi etkinliğinin sağlanması, performansın geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla ÇYS Ekibi belirlenerek, çevre hedefleri oluşturulmuş, çalışanlara çevre ve ISO 14001 bilgilendirme eğitimi verilerek, standarda uygun dokümantasyon yapısı oluşturulmuştur. Söz konusu Çevre Politikası Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/Politikalar ve Etik Kurallar altında verilmektedir.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Koray GYO - Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
--	---



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Yönetim kurulu üyeleri arasında yetki devri yapılmamıştır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	-
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	6. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR-Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum
Yönetim kurulu başkanının adı	Orhun Kartal
İcra başkanı / genel müdürün adı	Genel Müdür: Murat Oktay
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdür aynı kişi olmadığından KAP duyurusu bulunmamaktadır.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	2021 yılı içerisinde yapılmış yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yönetim Kurulumuz nezdinde bilgi birikimi, tecrübe ve görüş açısı bakımından çeşitliliğin sağlanmasının Şirket'in faaliyetlerine ve Yönetim Kurulu'nun etkin çalışmasına olumlu katkı sağlayacağı düşünülmekle beraber, mevcut yönetim kurulumuda kadın üye bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu'nda asgari kadın üye oranı için bir politika belirlenmemiş olup; konuya ilişkin politika geliştirilmesi bu aşamada gündemde olmamakla birlikte, uygun aday sayısının artmasıyla birlikte izleyen yıllarda değerlendirilebilecektir.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	0 / 0%

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcra Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının yer aldığı KAP duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Orhun Kartal	Görevli	Değil	15.12.2017		Değerlendirilmedi	Hayır	Hayır
V. Ergin Öztürk	Değil	Değil	11.03.2019		Değerlendirilmedi	Hayır	Hayır
A.Salahattin Şakarcan	Değil	Değil	17.05.2021		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Özgür Mungan	Değil	Bağımsız Üye	11.03.2019	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/739695	Değerlendirildi	Hayır	Evet
H.Recai Anbarcı	Değil	Bağımsız Üye	17.05.2021	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/928965	Değerlendirildi	Hayır	Evet



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	41
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	83%
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Bu yönde bir belirleme bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Bu yönde bir belirleme bulunmamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişlerine yer verilmiştir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	5. ORGANİZASYON YAPISI- YÖNETİM KURULU-Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Dönem içerisinde Şirketimizin ortaklık ve yönetim yapısının değişmesi nedeniyle komite üyeleri değişmiş, komite çalışma esasları ise mevzuatlardaki değişiklikler ve yeni yönetim yapısına göre gözden geçirilerek güncellenmiş, ilgili bilgilendirme https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/976533 bağlantısında yer alan duyuru ile yapılmıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetim Komitesi	-	H.Recai Anbarcı	Başkan	Evet
		Özgür Mungan	Üye	Evet
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	H.Recai Anbarcı	Başkan	Evet
		Erdal Karagül	Üye	Hayır
		Emre Bayar	Üye	Hayır
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Özgür Mungan	Başkan	Evet
		H.Recai Anbarcı	Üye	Evet
Diğer	İcra Komitesi	Orhun Kartal	Başkan	Evet
		Murat Oktay	Üye	Hayır



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	5. ORGANİZASYON YAPISI - YÖNETİM KURULU-Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler - Denetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	5. ORGANİZASYON YAPISI - YÖNETİM KURULU-Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler - Kurumsal Yönetim Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Komiteleri kısmında Yönetim Kurulu'nun yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi oluşturamadığından bu komitenin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirildiği açıklanmaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	5. ORGANİZASYON YAPISI - YÖNETİM KURULU-Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler - Riskin Erken Saptanması Komitesi
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Komiteleri kısmında Yönetim Kurulu'nun yapılanması gereği ayrı bir Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitenin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirildiği açıklanmaktadır.

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	6. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR - Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Koray GYO - Ücretlendirme Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	9. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ - Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitelerde Bağımsız Üyelerin Oran	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi	-	100%	100%	10	10
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	33%	33%	3	3
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	100%	100%	3	3
Diğer	İcra Komitesi	0%	0%	-	-



20. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM ÇALIŞMALARI VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM BEYANI

2020 yılında yayınlanan SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde halka açık ortaklıkların çevresel, sosyal, kurumsal yönetim çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeler paylaşılmış olup; bu gelişmeye paralel olarak SPK tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği'nde Ekim 2020'de yapılan değişikliklerle uygulamaya konulan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi ile ilgili olarak Şirket tarafından değerlendirme çalışmaları yapılmış, Şirket'in uyum ve raporlama açısından mevcut durumu ve iyileştirme alanları incelenmiştir. Şirket, SPK'nın Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde belirtilenler dâhil sürdürülebilirlik alanındaki iyi uygulamaları takip etmekte ve çalışmalarını bu alanda genel kabul görmüş en iyi uygulamalara olabildiğince uyum sağlama hedefiyle yürütmektedir.

Bu çerçevede Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından SPK'nın "uy ya da açıkla" yaklaşımı ile hazırladığı zorunlu olmayan "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde" belirtilen bazı ilkelere uyum sağlanabilmektedir. Söz konusu ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, genel ulusal ve uluslararası arenadaki belirsizlikler, bazı ilkelerin Şirket'in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi, devam eden çalışmalarda elde edilecek bulgulara göre uyum esaslarının belirlenecek olması gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır.

SPK'nın Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde yer alan ilkelerle örtüşen Şirket'in sürdürülebilirlik uygulamalarının bir kısmına işbu Faaliyet Raporu'nun Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız, Şirket Etik İlkeler, Şirket ile Çalışan İlişkileri bölümlerinde ve Faaliyet Raporu'na eklenen 2021 yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nda yer verilmiş olup, uyum sağlanan ilkelere ait daha detaylı bilgi ve henüz tam uyum sağlanamayan başlıca ilkeler hakkında açıklamalarımız ise aşağıda belirtilmektedir. Zorunlu olmayan ilkelere tam uyum sağlanamaması nedeniyle çevresel ve sosyal risk yönetiminde meydana gelen etkiler Şirketimizce takip edilmekte ve sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında değerlendirilmektedir.

Şirket, Sürdürülebilirlik Raporu adı altında ayrı bir rapor hazırlamamaktadır. Söz konusu ilkelere uyum çerçevesinin, Strateji, Politika ve Hedefler kısmına yönelik olarak, Şirket tarafından ÇSY adı altında ayrı bir politika oluşturulmamış olmakla beraber; oluşturulan Çevre Politikası kapsamında ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum çalışmaları ile sürdürülebilirlik ilkelerine azami uyum gösterilmeye çalışılmaktadır. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak çevresel, sosyal ve yönetimle ilgili temel göstergeler düzenli olarak izlenmektedir. Küresel ve sektörel eğilimler ışığında bir önceliklendirme analizi ve buna bağlı olarak ortaklık stratejisine yönelik çalışmalar önümüzdeki yıllarda yürütülecektir. Geline aşamada ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlarına uygun ayrı bir Ortaklık Stratejisi henüz belirlenmemiş olsa da Şirket Üst Yönetimi tarafından oluşturulan Çevre Politikası Yönetim Kurulu tarafından 17.07.2018 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Şirket'in kurumsal internet sitesinde yer alan söz konusu Çevre Politikası ile Şirket faaliyetlerini çevreye ve topluma duyarlı bir şekilde sürdürmeyi, çevresel etkilerini asgari seviyeye indirmeyi ve bu alandaki performansını sürekli olarak geliştirmeyi taahhüt etmektedir. Şirket ilgili politikası gereği Çevre uygulamalarıyla ilgili performansının geliştirilmesinde ana hissedarı Koray Şirketler Topluluğu'nun öncü yaklaşım ve politikalarını göz önüne alarak, çalışmalarını bu uygulamalarla uyumlu yürütmeyi hedeflemektedir. Şirket tarafından belirli ÇSY Kilit Performans Göstergeleri izlenmekte olup, dönemsel ve sektörel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde raporlanması için çalışmalara başlanmıştır.

Şirket ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu ayrı bir komite ya da birim oluşturmamıştır, ancak Çevre Yönetim Sistemi etkinliğinin sağlanması, performansın geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla Çevre Yönetim Sistemi Ekibi belirlenmiştir. Şirket, Çevre Politikası ve hedeflerini gerçekleştirmek ve sürekliliğini sağlamak için ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemleri standardına, uluslararası, ulusal, yerel mevzuat, kanun, yasa ve yönetmeliklere uygun Çevre Yönetim Sistemi (ÇYS)



uygulamaktadır. Şirket'in halihazırda iş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetleri bulunmamaktadır.

Koray GYO, paydaşları ile kurduğu şeffaf ve sürekli iletişim ile güvene dayalı ilişki geliştirmeyi hedeflemektedir. Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilmesi açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması ilkesi Şirket için esas alınmakta olup, Şirket bilgi ve verilerin büyük kısmını kurumsal internet sitesinde de açıklamaktadır. Kurumsal Yönetim Uyum Raporumuzun 3.1 sayılı Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası kısmı ile 2.1. sayılı Kurumsal İnternet Sitesi kısmında ilgili bilgilere yer verilmektedir. Koray GYO'nun başta yatırımcılar olmak üzere paydaşlarıyla iletişim uygulamalarının detaylandırıldığı Bilgilendirme Politikası'nın güncel haline internet sitesinden ulaşılmaktadır. Şirket, yürüttüğü faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile ne ölçüde ilişkilendirilebileceği hakkında halihazırda bir çalışma yürütmemiştir. Şirket aleyhine Ankara Ankara Projesi'ne istinaden, konut sahipleri tarafından açılan tüketici davaları ve Ankara Çankaya Projesi'ne yönelik üst mahkemelerde devam eden davalara ilişkin gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığı ile duyurulmaktadır. Doğrulama ilkesi kapsamında; çevresel, sosyal ve yönetimle ilgili temel göstergeler düzenli olarak izlenmekle beraber kısıtlı çevresel ve sosyal etkiye bağlı olarak göstergelere bugüne kadar doğrulama alınmamıştır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde yer alan Çevresel İlkeler kapsamında, Şirket doğrudan ve dolaylı çevresel etkilerini sistematik bir şekilde yönetmek amacıyla Genel Müdürlük ofisinde Çevre Yönetim Sistemini (ÇYS) kurmuş ve her yıl düzenli olarak denetime tabii olarak bağımsız dış firma denetimleri sonrası ISO 14001:2015 sertifikasını almıştır. Çevre Yönetim Sistemi çalışmaları kapsamında oluşturulan ve şirket kurumsal internet sitesinde duyurulan Çevre Politikası Şirket'in üst yönetimi tarafından resmi olarak beyan edilen, çevre performansı ile ilgili niyet ve yönlendirmeleridir. Çevre Politikası, Yönetim Kurulu onayı sonrası Şirket çalışanları ve diğer ilgili taraflar ile iletişim kanallarında; şirket içi belirlenen noktalara asılmak suretiyle, iç eğitimlerle ve internet sitesinde yayınlanarak duyurulmuştur. Ayrıca, Şirket tarafından şirket içi kullanıma yönelik olarak 17.05.2018 tarihinde ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi El Kitabı hazırlanmıştır. ÇYS kurulumu aşamasında; ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Standardı ve "Yasal Uyum" tablosunda yer alan kanun, yönetmelik ve tebliğler baz alınmıştır. ÇYS uygulanırken, ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Sistemleri, Kullanım Kılavuzu ve Özellikler Kılavuzu'ndaki şartlar sağlanmıştır. Şirket'in çevresel performansının izlenmesi ve ölçülmesi için gerek yasal yükümlülükler gerekse de gönüllü olarak uymayı taahhüt ettiği standartlar doğrultusunda "Veri Toplama Formu" kullanılmaktadır. Performans ölçümü ve izlenmesi için çeşitli girdiler bu form üzerinde 6 aylık periyotlarda izlenmekte ve bu kapsamda hazırlanan ayrı bir yıl sonu ÇYS faaliyet raporu ile de değerlendirilmektedir. Çevre Yönetim Sistemi etkinliğinin sağlanması, performansın geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla kurulan Çevre Yönetim Sistemi (ÇYS) Ekibi'nin çalışma esasları da belirlenmiştir. Çevre Politikası'nın takibi, güncellenmesi ve yürütülmesi ÇYS Ekibi'nin sorumluluğunda olup, ilgili politikanın onaylanması ve iptali konusundaki sorumluluk Yönetim Kurulu'ndadır. Şirket tarafından çevresel performansın takibine bağlı hedefler belirlenmektedir. Bununla birlikte, çevresel konuların yönetimi için sunulan teşviklerin açıklanması, iş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performansı iyileştirici faaliyetlerini açıklanmasına yönelik bir uygulama yapılmamaktadır. Şirket kendi Çevre Politikası'nı oluşturmakla beraber, Şirket'in çevre konusunda üyesi olduğu dernek bulunmamaktadır.

Şirket iklim değişikliğiyle mücadelede sera gazı salınımlarının azaltılması ve enerji tüketiminin etkin bir biçimde yönetilmesi gerektiği bilinci ile, iklim değişikliği çalışmalarını Koray Topluluğu İklim Değişikliği Stratejisi ışığında yürütmekte; sera gazı salınımlarının etkin biçimde izlenmesi, raporlanması ve koşullar dâhilinde azaltılması konusunda birtakım çalışmalar gerçekleştirmektedir. Şirket tarafından, Çevre Yönetimi Sistemi çalışmaları kapsamında, yıllık periyotlarda, Kapsam-1, Kapsam-2 sera gazı emisyonu hesaplamaları yapılmaktadır. ISO14001 Çevre Yönetim Sistemi çatısı altında "Veri Toplama ve İzleme" başlığında 6 aylık periyotlarda enerji tüketimleri ile su ve atık su yönetimine ait veriler takip edilmekte ve bu bağlamda ÇYS kapsamında hazırlanan ÇYS faaliyet raporunda, bir önceki



yıl verileri ile kıyaslama yapılmaktadır. ISO14001 Çevre Yönetim Sistemi el kitabında bulunan "İzleme, Ölçme Analiz ve Değerlendirme" başlığında, verilerini toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları açıklanmaktadır. Ancak, söz konusu veriler henüz iç raporlama ve değerlendirme amaçlı kullanılmakta olup, strateji geliştirme çalışmalarının tamamlanması sonrasında ilgili veriler ve verilere ilişkin standart, protokol ve metodolojinin kamuoyu ile paylaşılması değerlendirilebilecektir.

ISO14001 Çevre Yönetim Sistemi kapsamında "Çevre Hedefleri" başlığında enerji tüketimlerinin azaltılmasına ait hedefler verilip, bu hedefleri azaltmaya yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Ancak bu verilerin kamuoyu ile paylaşılması değerlendirme aşamasındadır. Şirket'in merkez ofisinde sadece şebeke suyu kullanımı olduğu için herhangi bir yer altı suyu kullanımı veya geri dönüştürülen su tüketimi bulunmamaktadır. Bu sebeple Şirket ÇYS yıllık faaliyet raporunda sadece şebeke suyu tüketimini takip etmektedir. Şirketin sera gazı emisyon envanteri açısından, şu aşamada şirket içi karbon fiyatlandırma çalışması yürütülmesi planlanmamaktadır. Raporlama döneminde Şirket'in biriken veya satın alınan karbon kredisi bulunmamaktadır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesindeki Sosyal İlkeler kapsamında yer alan İnsan Hakları ve Çalışan Hakları bağlamında; Şirket, insan haklarına saygılı ve adil, eşit, güvenli bir iş ortamı sunmayı amaçlamaktadır. Şirket'in Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası adında ayrı bir politikası bulunmamakta olup, önümüzdeki dönemde bu konuda çalışma yürütülmesi öngörülmektedir. Ayrıca, konuyla alakalı olarak Şirket içinde kullanılan ve kamuoyuyla paylaşılmamış olan personel yönetmeliği ilgili konularda referans olarak kullanılabilir. 08.11.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla güncellenen Etik İlkeler dokümanında Şirket ile Çalışan ilişkileri kısmında insan haklarına saygılı olmayı da içeren tüm prensipler belirtilmiştir. Etik İlkeler dokümanı <https://www.koraygyo.com/kurumsal-politikalar> adresinde Şirket internet sitesinde yer almaktadır. Ayrıca; işbu Faaliyet Raporu'nda Şirket ile Çalışan ilişkileri kısmında söz konusu uygulamalara ait açıklamalar yer almaktadır. Şirket işe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlamaya azami özeni göstermekte olup, Etik İlkeler dokümanında Şirket ile Çalışan ilişkileri kısmında işe alma ve istihdamda tek ölçü olarak işe uygunluk vasfını aramak, ayrımcılık yapmadan fırsat eşitliği sağlamak ilkesi temel prensipler arasında yer almaktadır. Etik İlkeler dokümanında Şirket ile Çalışan ilişkileri kısmında fırsat eşitliği ögesine vurgu yapılsa da, belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/ fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler hakkında detaylı bilgi yer almamaktadır. Şirket tarafından önümüzdeki dönemde ayrı bir İnsan Kaynakları Politikasının geliştirilmesi ve ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmelerin ise bu politikaya işlenmesi öngörülmektedir. Şirket'in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde (Personel Yönetmeliği) Eğitim ve Gelişim kısmı altında açıklayıcı genel bilgi yer almaktadır. Çalışan talepleri doğrultusunda personelin talep edilen eğitimlere katılması sağlanmaktadır. Şirket yasal mevzuat çerçevesinde sendikali bir iş kolu değildir ancak, bahsi geçen konuda engelleyici bir düzenleme bulunmamaktadır. Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin ayrı bir mekanizma oluşturulmamıştır. Ancak çalışanların bir üst yöneticilerine, Üst Yönetime ve Denetim Komitesi'ne bildirim yapması mümkündür. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetlerin düzenli olarak açıklanması şeklinde bir Şirket uygulaması yoktur. Etik İlkeler dokümanında İşçi Sağlığı ve Güvenliği başlığı altında ilgili prensipler açıklanmıştır. Şirket'in, kaza istatistiklerini açıklama yönünde bir uygulaması bulunmamaktadır.

Hızlı dijitalleşme, kurumların siber güvenlik ve veri gizliliğini etkin bir şekilde yönetmesini gerektirmektedir. Şirket, iş başarısı için kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği konularına büyük önem vermektedir. Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Hakkında Kurum Politikası 11.10.2018 tarihinde yayınlanmış olup Şirket internet sitesinde <https://www.koraygyo.com/kisisel-verilerin-korunmasi> paydaşların bilgisine sunulmaktadır.

Koray GYO, paydaşlarıyla olan ilişkilerinde şeffaf, adil ve hesap verebilir olmayı benimser. Faaliyetlerini yürütürken, ilgili mevzuata, sözleşmesel taahhütlerine uyar. Şirket toplumsal



yatırım, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamında direkt çalışmalarda bulunmamakla beraber, Faaliyet Raporunun “Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız” başlıklı kısmında Şirket’in sosyal sorumluluk kapsamındaki birtakım ilke ve uygulamalarına değinilmektedir. Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmesi ilkesi bağlamında; Şirket’in oluşturmuş olduğu Çevre Yönetim Sistemi kapsamında çalışanlara çevre ve ISO 14001 bilgilendirme eğitimi verilmiş aynı zamanda standarda uygun dokümantasyon yapısı oluşturulmuştur.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesindeki Sosyal İlkeler kapsamında yer alan Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler bağlamında; Şirket’in sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb.) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütülmesini teminen belirlenen genel ilkeler ilgili başlıklar altında Etik İlkeler dokümanında açıklanmaktadır. Şirket’in müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin oluşturduğu müşteri memnuniyeti politikası bulunmamakla beraber, Şirket’in Kurumsal Yönetim Uyum Raporu’nda 3.4. sayılı Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler başlıklı İlkesinde Şirket uygulamaları hakkında bilgi sunulmaktadır. Şirket tarafından paydaş iletişimi sürekli ve şeffaf bir şekilde yürütülmekle beraber, hangi paydaşlarla, hangi amaçla ne konuda ve ne sıklıkla iletişime geçildiğinin açıklanması yönünde bir uygulama bulunmamaktadır. Şirket işbu faaliyet raporu ile beraber sürdürülebilirlik faaliyetlerinde kaydedilen gelişmeleri Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde yer alan prensipler bağlamında açıklamaya başlamıştır. Şirket’in Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler bağlamında söz konusu çerçevede sıralanan uluslararası raporlama standartlarına yönelik bir uygulaması bulunmamakta; aynı zamanda ilgili çerçevede bahsedilen imzacısı bulunduğu veya üyesi olduğu kuruluş veya ilkeler bulunmamaktadır. Ancak Şirket’in Etik İlkeler dokümanında Küresel Sorumluluk başlığı altında Şirket’in Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi ile belirlenmiş ilkelere uygun olarak ülkemiz ve dünyamız yararına hareket etmeye, çalışanları, tedarikçileri ile kurumsal vatandaşlık örneği göstermeye yönelik ilkesi yer almaktadır. Şirket, Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksinde yer almamakta olup, izleyen dönemlerde sektör uygulamaları ve gelişmeler takip edilecektir.

Şirket, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesindeki Kurumsal Yönetim İlkeleri bağlamında II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim ilkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir. Şirket internet sitesinde, KAP’ta ve Faaliyet Raporunda yer alan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile ilgili bilgiler duyurulmaktadır. Şirket Sürdürülebilirlik konusunu özellikle Çevre Yönetimi Sistemi çalışmalarında dikkate almakta ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurmaktadır. Şirket’in Sürdürülebilirlik alanındaki stratejilerin belirlenirken menfaat sahiplerinin görüşlerine de başvurulabilir, Şirket menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri alır. Şirket Sürdürülebilirlik konusunda halihazırda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmamakla birlikte, geline aşamada ISO 14001 belgesinin alınması sağlanmıştır. Şirket, 16.09.2015 tarihinde yürürlüğe aldığı Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası’nı 8 Kasım 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile güncelleyip yayınlamıştır. İlgili doküman Şirket internet sitesinde <https://www.koraygyo.com/kurumsal-politikalar> adresinde yer almaktadır. Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası, Koray GYO’nun rüşvet ve yolsuzlukla mücadele konusundaki tavizsiz duruşunun bir yansımasıdır. Tüm çalışanların ve Şirket adına hareket eden üçüncü kişilerin, rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile ilgili mevzuata ve ilgili politikalara uymaları beklenir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesindeki Vergisel açıdan dürüstlük ilkesine ilişkin olarak Etik İlkeler dokümanında, Devlet ilişkileri başlığı altında, faaliyet gösterilen ve yeni girilecek ülkelerdeki ilgili tüm yasa, kural ve düzenlemelere uymak ve tüm işletme faaliyetlerini ve muhasebe sistemini yasalara göre tam ve uygun bir biçimde yönetmek, kayıt altına almak ve raporlamak ilkeleri yer almaktadır.



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021

Orhun Kartal
Yönetim Kurulu Başkanı

Vehbi Ergin Öztürk
Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Salahattin Şakarcan
Yönetim Kurulu Üyesi

Hasan Recai Anbarcı
**Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi**

Özgür Mungan
**Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyesi**