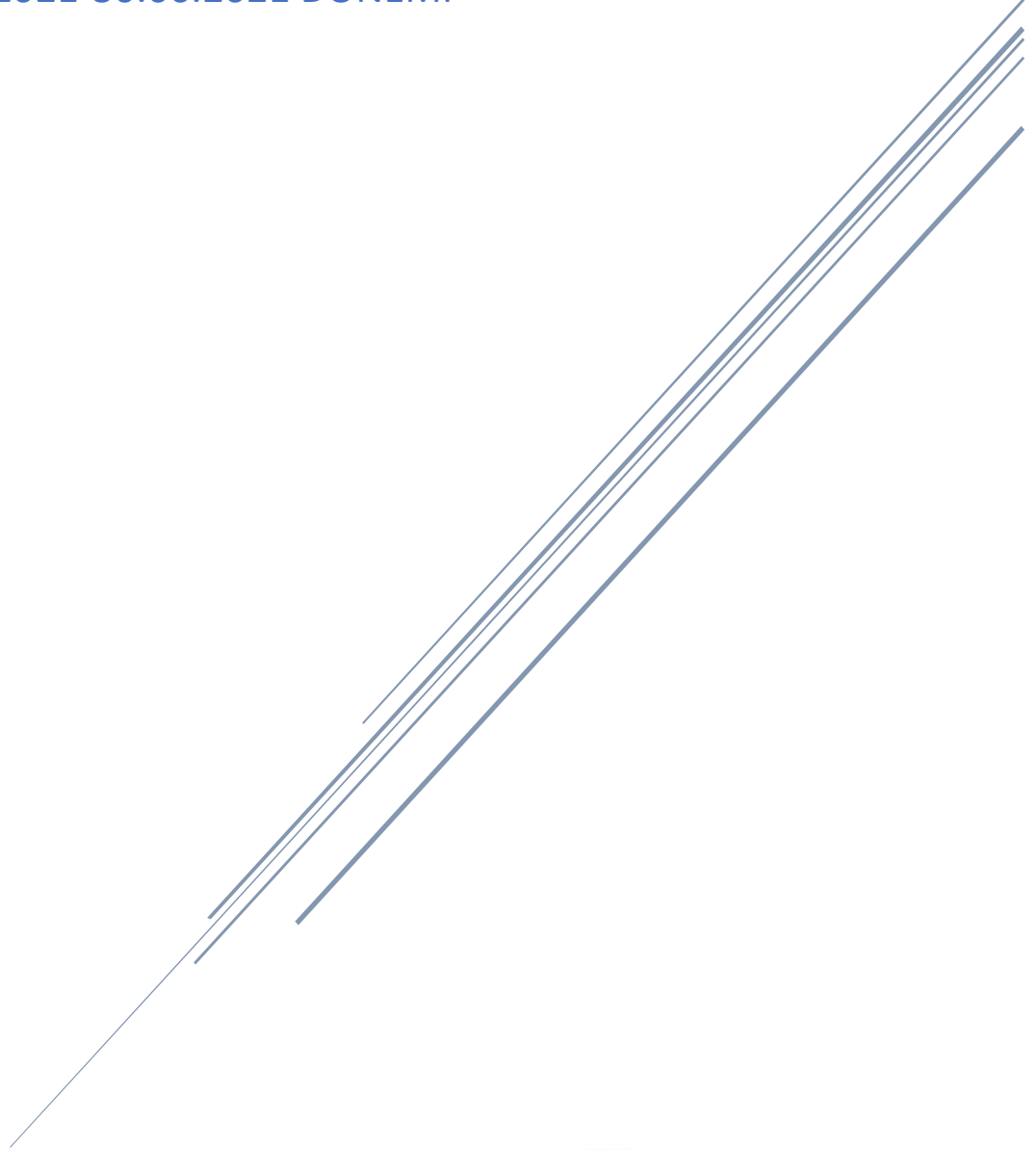


# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 HAZİRAN 2021 YÖNETİM KURULU KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

01.01.2021-30.06.2021 DÖNEMİ





## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski unvanıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)'nin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410, "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Baki Erdal, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 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 **01.01.2021-30.06.2021** dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.*

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>İÇİNDEKİLER .....</b>                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>KURUMSAL YAPI .....</b>                                                               | <b>6</b>  |
| 1. ŞİRKET BİLGİLERİ .....                                                                | 6         |
| 2. KORAY GYO'NUN TARİHÇESİ .....                                                         | 6         |
| 3. KORAY GYO'NUN VİZYON ve STRATEJİSİ .....                                              | 7         |
| 4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI .....                                                      | 7         |
| 4.1. SERMAYE ARTIRIMLARI ve TEMETTÜ DAĞITIMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....                 | 8         |
| 5. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....                                              | 8         |
| 6. ORGANİZASYON YAPISI.....                                                              | 9         |
| 6.1. YÖNETİM KURULU .....                                                                | 9         |
| 6.1.1.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür'ün Özgeçmişleri .....                        | 9         |
| 6.1.2. Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler .....            | 11        |
| 6.1.3. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları.....                     | 11        |
| 6.2. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER .....                               | 12        |
| 6.2.1. Denetim Komitesi .....                                                            | 12        |
| 6.2.2. Kurumsal Yönetim Komitesi .....                                                   | 13        |
| 6.2.3. Riskin Erken Saptanması Komitesi.....                                             | 15        |
| 6.3. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR.....                                   | 16        |
| 6.3.1. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları ..... | 16        |
| 6.3.2. Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum .....             | 16        |
| 6.3.3. İnsan Kaynakları Politikası .....                                                 | 17        |
| 6.3.4. Ücretlendirme Politikası .....                                                    | 19        |
| 6.3.5. Kar Payı ve Kar Payı Avansı Dağıtım Esasları .....                                | 20        |
| 6.3.6. Bağış ve Yardım Politikası .....                                                  | 20        |
| 6.3.7. Etik İlkeler .....                                                                | 21        |
| 6.3.8. Bilgilendirme Politikası .....                                                    | 21        |
| 6.3.9. Kamuyu Aydınlatma Politikası .....                                                | 21        |
| 6.3.10. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası .....                              | 22        |
| 6.3.11. Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası .....                                  | 22        |
| 6.3.12. Şikâyet ve Takip Politikası .....                                                | 22        |
| <b>DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER &amp; FAALİYETLER .....</b>                                 | <b>24</b> |
| 7. GENEL KURUL BİLGİLERİ .....                                                           | 24        |
| 7.1. OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLERİ .....                                                  | 24        |
| 7.2. OLAĞAN ÜSTÜ GENEL KURUL BİLGİLERİ .....                                             | 24        |
| 8. DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR .....                                               | 24        |
| 9. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR .....                                         | 26        |
| 9.1. BAĞIMSIZ DENETİM FİRMASI .....                                                      | 26        |

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.2. DEĞERLEME KURULUŞU .....                                                                | 26        |
| 9.3. HUKUK FİRMASI.....                                                                      | 26        |
| 10. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ.....                                                            | 26        |
| 10.1.ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER .....                                        | 26        |
| 10.2.İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK - BORÇLAR.....                                              | 27        |
| 10.3.İLİŞKİLİ TARAF BAKİYELERİ .....                                                         | 27        |
| 10.4.İLİŞKİLİ TARAFLAR İLE MAL ve HİZMET ALIM SATIMI .....                                   | 28        |
| 11. ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI .....                 | 29        |
| 11.1. ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU .....                                          | 29        |
| 11.2. DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                        | 30        |
| 11.3. ŞİRKET'İN YATIRIMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                         | 32        |
| 11.4. ŞİRKET'İN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ ..... | 32        |
| 11.5. YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ .....                                     | 32        |
| 12. ÖZET FİNANSAL TABLOLAR .....                                                             | 33        |
| 12.1. BİLANÇO .....                                                                          | 33        |
| 12.2. GELİR TABLOSU.....                                                                     | 34        |
| 12.3. NET AKTİF DEĞER TABLOSU .....                                                          | 34        |
| 13. PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....                                      | 35        |
| 13.1. PORTFÖY ÖZETİ .....                                                                    | 35        |
| 13.2. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER .....                                     | 35        |
| 13.2.1. Ankara Çankaya Projesi .....                                                         | 35        |
| 13.2.2. Ankara Ankara Projesi .....                                                          | 35        |
| 13.2.3. Elit Residence .....                                                                 | 35        |
| 13.2.4. Levent Loft 2 Bahçe Daireleri .....                                                  | 36        |
| 13.2.5. Kağıthane Ofis Park .....                                                            | 36        |
| 13.2.6. Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel) .....                              | 36        |
| 13.3. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER .....         | 37        |
| 13.4. PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER .....                          | 37        |
| 13.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....                                            | 38        |
| <b>EKONOMİK ve SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER .....</b>                                           | <b>41</b> |
| 14. ULUSLARARASI EKONOMİK GELİŞMELER .....                                                   | 41        |
| 15. YURTİÇİ EKONOMİK GELİŞMELER.....                                                         | 41        |
| 15.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....                                                               | 42        |
| 15.1.1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI .....                                               | 42        |
| 15.1.2. İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSLERİ .....                                                      | 43        |
| 15.1.3. KONUT KREDİLERİ .....                                                                | 44        |

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 15.1.4. KONUT SATIŞLARI .....          | 45 |
| 16. HİSSE ("KGYO.E") PERFORMANSI ..... | 46 |

## 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 Kredi Bankası'nın Şirket'in sermayesindeki paylarını Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devretmesi sonucu Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanını almış, unvan değişikliği İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 09.06.2021 tarihinde tescil edilmiş Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ("**TTSG**")'nin 14.06.2021 tarih ve 10348 sayılı nüshasında ilan olmuştur. Unvan değişikliği sonrası Şirket'in BİST'te hisse kodu 01.07.2021 itibarıyla "**KGYO.E**" (eski kod: "YKGYO.E") olarak değiştirilmiştir.

|                            |                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firma Unvanı</b>        | : KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - Koray GYO                                |
| <b>İş Adresi</b>           | : LEVENT MAH. CÖMERT SK. YAPI KREDİ PLAZA SİTESİ B BLOK KAT:10 İÇ KAPI N26<br>BEŞİKTAŞ/İSTANBUL |
| <b>Telefon No</b>          | : 0 212 380 16 80                                                                               |
| <b>İnternet Adresi</b>     | : <a href="http://www.koraygyo.com">www.koraygyo.com</a>                                        |
| <b>E-Posta Adresi</b>      | : <a href="mailto:koray@koraygyo.com">koray@koraygyo.com</a>                                    |
| <b>Ticaret Sicil No</b>    | : 359254                                                                                        |
| <b>Vergi Dairesi / No</b>  | : Büyük Mükellefler VD / 937 010 0130                                                           |
| <b>Mersis No</b>           | : 0937010013000015                                                                              |
| <b>İşlem Gördüğü Borsa</b> | : BORSA İSTANBUL A.Ş. (BİST)                                                                    |
| <b>İşlem Kodu</b>          | : 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, faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektir.

### 2. KORAY GYO'NUN TARİHÇESİ

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 Bankasının hisselerinin Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından satın alınması ile Şirket, Koray Grubu'nun bir parçası olmuştur.

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 ve inşaatı tamamlanan, konut satışları ve kiralama faaliyetleri devam eden Ankara'nın kalbinde konumlanan Ankara Çankaya projesi yer almaktadır.

### 3. KORAY GYO'NUN VİZYON ve STRATEJİSİ

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

#### Vizyonumuz;

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış ve satış sonrası müşteri ilişkileri ile finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Dünya'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmek,
- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim, pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik işbirlikleri 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 kesimlerin 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.

### 4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, 6362 sayılı SPK'n hükümlerine göre 100.000.000 (yüzmilyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerinde 100.000.000 (yüzmilyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca 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 | 22.175.872 | 51,00% | 55,44% |
|                                   | B     | 1.775.872  |            | 4,44%  |        |
| Halka Açık Kısım                  | B     | 17.824.128 | 17.824.128 | 44,56% | 44,56% |
| Toplam                            | A-B   | 40.000.000 | 40.000.000 | 100%   | 100%   |

#### 4.1. SERMAYE ARTIRIMLARI ve TEMETTÜ DAĞITIMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Dönem içerisinde sermaye artırımı veya temettü dağıtımı yapılmamıştır.

#### 5. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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.

Koray GYO, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ("**Koray**") şirketler topluluğuna bağlı bir şirket olup Koray, ortaklığımızda 22.175.872 TL'lik nominal pay adedi ile çıkarılmış sermayemizin % 55,44'üne sahiptir.

23.07.2008 tarihinde kurulan, faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme olan Koray'ın ödenmiş sermayesi 17.828.478 TL olup sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Koray'ın Sermaye Yapısı   |                       |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ortağın Adı Soyadı/Unvanı | Sermayedeki Pay Adedi | Sermayedeki Pay Oranı |
| Orhun Kartal              | 12.479.934            | 70,00%                |
| Ahmet Salahattin Şakarcan | 2.674.272             | 15,00%                |
| Vehbi Ergin Öztürk        | 2.674.272             | 15,00%                |
| Toplam                    | 17.828.478            | 100,00%               |

Koray topluluğuna bağlı şirketler aşağıdaki gibidir:

| Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (" <b>Koray</b> ")' nin Bağlı Ortaklıkları |                               |                      |                                |                                |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ticaret Unvanı                                                               | Faaliyet Konusu               | Çıkarılmış Sermayesi | Koray'ın Sermayedeki Pay Adedi | Koray'ın Sermayedeki Pay Oranı |
| Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                     | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı | 40.000.000           | 22.175.872                     | 55,44%                         |

|                                                      |                        |            |            |         |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------|---------|
| <b>Koray Erfa Proje Geliştirme A.Ş.</b>              | Gayrimenkul Geliştirme | 4.900.000  | 4.900.000  | 100,00% |
| <b>Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.</b> | Yurt İşletmeciliği     | 54.861.400 | 11.065.544 | 20,17%  |
| <b>Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.</b>             | Gayrimenkul Geliştirme | 7.500.000  | 5.700.000  | 76,00%  |

## 6. ORGANİZASYON YAPISI

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

Grup'un (Şirket ve YKS) faaliyetleri ise ortalama 242 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

### 6.1. 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 yetkileri haizdir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, üyeler 17.05.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında 17.05.2024 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

| KORAY GYO YÖNETİM KURULU         |                               |                  |              |                                             |                                    |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------|---------------------------------------------|------------------------------------|
| Adı Soyadı                       | Görevi                        | Başlangıç Tarihi | Bitiş Tarihi | Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu |
| <b>Orhun Kartal</b>              | Yönetim Kurulu Başkanı        | 17.05.2021       | 17.05.2024   | Yönetim Kurulu Başkan Vekili                | Yoktur                             |
| <b>Vehbi Ergin Öztürk</b>        | Yönetim Kurulu Başkan Vekili  | 17.05.2021       | 17.05.2024   | Yönetim Kurulu Üyesi                        | Yoktur                             |
| <b>Ahmet Salahattin Şakarcan</b> | Yönetim Kurulu Üyesi          | 17.05.2021       | 17.05.2024   | Yoktur                                      | Yoktur                             |
| <b>Hasan Recai Anbarcı</b>       | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 17.05.2021       | 17.05.2024   | Yoktur                                      | Yoktur                             |
| <b>Özgür Mungan</b>              | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 17.05.2021       | 17.05.2024   | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi               | Yoktur                             |

#### 6.1.1.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür'ün Özgeçmişleri

**Orhun Kartal (Yönetim Kurulu Başkanı)**, 1986 yılında Ankara Fen Lisesi'nden mezun olmuş ve 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirmiştir. Kurucu ortağı olduğu Kayı İnşaat A.Ş. ile profesyonel iş hayatına başlamış olan Orhun Kartal, 21 yıl yönetici ortaklığını yaptığı Kayı İnşaat A.Ş. bünyesinde, 3 kıtada ve 7 farklı ülkede çok sayıda inşaat projesini tamamlamıştır.

Hun Yapı A.Ş.'ni 2012 yılında kuran Sn. Orhun Kartal, halihazırda Hun Holding A.Ş. ve Helios Yatırım Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olup; Hun Grubu şirketlerinde, 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. Sn. Kartal, 2017 yılında Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

**Vehbi Ergin Öztürk (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)**, 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirmiş ve 1993 yılında Baltimore Üniversitesi'nde (ABD) MBA yüksek lisans programını tamamlamıştır. 1994-2005 yılları arasında Erfa İnşaat A.Ş.'de en son Genel Müdür olmak üzere çeşitli kademelerde çalışmış, 2005-2007 yıllarında Capital Partners'da (Kazakistan), 2010-2011 yıllarında Ingbau GmbH'da (Almanya) ve 2007- 2012 yıllarında ise Kayı İnşaat A.Ş 'de (Litvanya ve Türkiye) mühendis ve üst düzey yönetici olarak görev almıştır.

Hun Enerji ve Teknik Yapı A.Ş.'nin 2012 yılından itibaren ortağı olan Sn. Öztürk, 2013-2018 yıllarında Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır. 2017 yılında Koray İnşaat San. ve Ticaret. A.Ş.'ne Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. 2019 Yılında toplanan Genel Kurulda Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

**Ahmet Salahattin Şakarcan (Yönetim Kurulu Üyesi)**, Yüksek öğrenimini Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamıştır. Kayı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. de 2007-2010 yılları arasında Kısım Sorumlusu olarak çalışan Sn. Ahmet Şakarcan, 2010-2011 yıllarında Ingbau GmbH'de Yönetici Ortak ve 2011-2013 yıllarında Kayı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. de Proje Sorumlusu olarak çalışmıştır. 2013-2017 yılları arasında Hun İnşaat San. ve Tic. AŞ'de Yönetici Ortak olarak bulunan Sn. Şakarcan 2017 yılından bu tarihe kadar Koray İnşaat San. ve Tic. AŞ'de Yönetici Ortak olarak bulunmaktadır.

**Özgür Mungan (Bağımsız Yönetim Kurulu 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 yıllarında ise Şube Müdürü ve Satınalma Daire Başkanı pozisyonlarında çalışmıştır. 2001-2004 yıllarında T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'de Şube Müdürlüğü görevlerini üstlenen Sn. Özgür Mungan, 2004-2006 yıllarında 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 yıllarında 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 Haziran 2019 tarihleri arasında ise Neptun Turizm A.Ş.'de CEO kademesinde görev almıştır. 2019 yılında toplanan Genel Kurulda Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak atanmıştır.

**Hasan Recai Anbarcı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)**, Yüksek öğrenimini Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamıştır. 1993-1995 yılları arasında Garanti Bankası AŞ'de Kurumsal ve Ticari Bankacılık Uzmanı olarak çalışan Sn. Hasan Recai Anbarcı, 1996-2001 yılları arasında Interbank AŞ'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 Porföy AŞ'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapan Sn. Hasan Recai Anbarcı, 2017-2018 yılları arasında Akbank T.A.Ş.'de Kredi Tahsisten sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmüştür. 17.05.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak atanmıştır.

**Murat Oktay (Genel Müdür)**, T.E.D. Ankara Koleji'nin ardından Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü'nü bitirmiştir. 1991-2014 yılları arasında çeşitli Özel Sektör Bankalarında Müfettişlik, Fon Yönetimi ve Sermaye Piyasaları Operasyon Yöneticiliği, Şube ve Bölge Müdürlüğü görevlerinde bulunan Sn. Murat Oktay, 2014-2017 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş. Kurumsal ve Ticari Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı ile Halk Leasing Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Devamında inşaat sektöründe CFO ve Finans Genel Müdürlüğü görevlerinde bulunan Sn. Murat Oktay 17.05.2021 tarihinde Şirketimizde Genel Müdür olarak atanmış olup iyi derecede İngilizce bilmektedir.

#### 6.1.2. Yönetim Kurulu Üyelerinin Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler

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

#### 6.1.3. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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 AŞ'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,*

- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- h) Şirket yönetim kurulunda son on yıl içinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

**Hasan Recai Anbarcı    Özgür Mungan**

## 6.2. 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 Mevzuatına uygun olarak oluşturulan Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komitenin üyeleri, Yönetim Kurulumuzun 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.

### 6.2.1. Denetim Komitesi

| Denetim Komitesi      |                                                     | Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Komite Başkanı</b> | Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 14.06.2021 - 2021/26                             |
| <b>Komite Üyesi</b>   | Özgür Mungan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi        | 14.06.2021 - 2021/26                             |

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 Şirketin olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir.

Denetim Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oybirliğiyle 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 olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve 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 sonuçlara ilişkin bilgileri içerecek şekilde yönetim kuruluna raporlama yapar ve 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:

- o 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.
- o Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunu, bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.
- o 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.
- o Şirketin muhasebe, raporlama ve iç kontrol sistemleri ile 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.
- o 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.
- o 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 konularla ilgili veya 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.

#### 6.2.2. Kurumsal Yönetim Komitesi

| Kurumsal Yönetim Komitesi |                                                         | Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı |
|---------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Komite Başkanı</b>     | Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi     | 14.06.2021 - 2021/26                             |
| <b>Komite Üyesi</b>       | Erdal Karagül - Genel Müdür Yardımcısı                  | 14.06.2021 - 2021/26                             |
| <b>Komite Üyesi</b>       | Emre Bayar - Yatırımcı İlişkileri & Portföy Yönetim Md. | 28.06.2021 - 2021/29                             |

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 dâhilinde, yürütmeye görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite 'de, muhasebe, finans, denetim, 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 oybirliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür.

Komite yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçlara ilişkin bilgileri içerecek şekilde 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:

- O 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.
- O Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek.
- O Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- O Kurumsal Yönetim İlkelerinin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- O Dünyada Kurumsal Yönetim İlkelerini 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:

- O 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.
- O 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.
- O 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 iletme.
- O Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.
- O Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.

- o Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- o Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılacak ölçütleri belirlemek.
- o 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 saklanır. Komite, gerekli gördüğü yönetici toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır.

### 6.2.3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

| Riskin Erken Saptanması Komitesi |                                                     | Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Komite Başkanı</b>            | Özgür Mungan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi        | 14.06.2021 - 2021/26                             |
| <b>Komite Üyesi</b>              | Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 14.06.2021 - 2021/26                             |

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 Kuruluna 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 başkan 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 oybirliğiyle toplantı harici karar alınması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir.

Risk Komitesi yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmaları ile Risk Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçlara ilişkin bilgileri içerecek şekilde 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:

- o 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,
- o Olasılık ve etki hesaplarına göre, şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılabilecek veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespiti,
- o Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,

- o Risk yönetim sistemlerinin yılda en az bir defa gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimi,
- o Teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,
- o SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek,

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

### 6.3. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR

#### 6.3.1. 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.

#### 6.3.2. 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 tabi 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 kesiksiz bir sistem oluşturulup oluşturulmadığını ayrıca değerlendirir.

Komite, Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar 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 işbirliği 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 dâhilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

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

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

**Uyum Riski:** Şirket, SPK’nun yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

### 6.3.3. 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;

- o Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak

- o Fırsat eşitliği yaratıp kariyer planlaması ve kişisel gelişim aşamalarında iş arkadaşlarımıza her imkânı sunmak
- o Doğru pozisyonlar için doğru isimleri istihdam ederek sağlam ve sarsılmaz ekipler kurmak
- o Liyakat esasıyla, performansa ve yeterliliğe dayalı bir terfi politikası yürütmek
- o Değer yaratma motivasyonu ile hareket eden iş arkadaşlarımızın doğru desteği bulmasını sağlamak
- o 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 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 10 olup çalışan profili aşağıdaki gibidir:



Çalışanların, sosyal ve iş hayatı dengesi gözetilerek gerek mesleki gerek sosyal gelişimleri için ihtiyaç duydukları eğitimlere ve organizasyonlara katılmasına her tür 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.

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

**iv. İşe Alım Genel Şartları:**

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

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

**6.3.4. 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.

### 6.3.5. Kar Payı ve Kar 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 tesbit 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 Şirketin 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 kar payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20 nci 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.

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

Yıllık karın 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.

### 6.3.6. Bağış ve Yardım 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 ve yardımların temel amacı, toplumsal sorumlulukların yerine getirilmesi, pay sahiplerimiz ve çalışanlarımızda bir 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.

#### **6.3.7. 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 İlkeler'in tamamına Şirket kurumsal internet sitesinin "Kurumsal Politikalar" sekmesinden ulaşılabilir.

#### **6.3.8. 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.'ne 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 ve 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.

#### **6.3.9. Kamuyu Aydınlatma Politikası**

Kamuyu Aydınlatma Politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve esas sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar ve çalışanlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Kamuyu aydınlatma politikasında amaç, Şirket stratejileri ve performansını da dikkate alarak, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuyla, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören finansal raporlama ilkeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve

detaylı bir şekilde ilan ederek; Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır. Şirket aktif ve şeffaf bir bilgilendirme politikası izlerken; kamuyu aydınlatmaya ilişkin tüm uygulamalarda SPK ve Borsa İstanbul A.Ş. (BİST) düzenlemelerine uyum göstermek ve en etkin iletişim politikasını uygulamayı amaçlamaktadır.

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

#### **6.3.10. 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.

#### **6.3.11. 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.

#### **6.3.12. 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.

## **DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER**

### **7. GENEL KURUL BİLGİLERİ**

#### **7.1. 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 Elbükten'in gözetiminde yapılmıştır.

Özetle Genel Kurul tarafından;

2020 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış

Yönetim Kurulu'nun kar 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.

#### **7.2. OLAĞAN ÜSTÜ 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 tarihinde 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 olağan üstü 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**

- o 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.
- o 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.

- o Şirketimiz sermayesinin, 12.179.872 TL nominal değer (10.400.000 TL'lik kısmı A Grubu, 1.775.872 TL'lik kısmı B Grubu) ile %30,45'ini temsil eden payına sahip olan Yapı Kredi Bankası sahip olduğu payların devri için ortaklarımızdan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile 24.02.2021 tarihinde pay devri sözleşmesi imzalamıştır.
- o 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 tarihinde kamuoyu ile paylaşılmıştır.
- o Gerek Yapı Kredi Bankası gerekse diğer gerçek kişilerle olan pay devirleri 17.05.2021 tarihinde tamamlanmıştır.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o Yönetim Kurulumuz tarafından, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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 ve kendisine

30.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile görev ve kapsamı ile grupları belirlenen 1 numaralı Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ndeki yetkiler dahilinde A grubu imza yetkisi verilmesine karar verilmiştir.

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

## 9. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR

### 9.1. 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.

### 9.2. DEĞERLEME KURULUŞU

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 28.01.2021 tarih ve 2021/02 sayılı kararı ile Şirketimizin tabi olduğu SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ) 'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35 inci maddesi gereği, 2021 yılında

Şirket portföyünde yer alan;

- o Ankara-Çankaya ve Elit Residence'ta yer alan gayrimenkullerimizin değerlemesini yapmak üzere TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den
- o 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 inci 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.

### 9.3. HUKUK FİRMASI

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

## 10. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

### 10.1.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:

|                                           | Haziran 21 |            | Haziran 20 |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                           | Şirket     | Grup       | Şirket     | Grup       |
| Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler | ₺1.012.099 | ₺1.646.599 | ₺940.136   | ₺1.493.636 |

#### 10.2.İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK - BORÇLAR

| İlişkili Taraflardan Alacaklar       | 30.Haz.21      | 31.Ara.20     |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Ortaklar</b>                      | <b>51.506</b>  | <b>24.101</b> |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.           | 51.506         | 24.101        |
| <b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>     | <b>196.180</b> | <b>32.323</b> |
| Koç Holding A.Ş.                     | 140.093        | 6.118         |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. | 47.273         | 12.227        |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.     | 105            | 10.588        |
| Diğer                                | 8.709          | 3.390         |
|                                      | <b>247.686</b> | <b>56.424</b> |

| İlişkili Taraflara Borçlar             | 30.Haz.21      | 31.Ara.20      |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ortaklar</b>                        | <b>923</b>     | <b>501.484</b> |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.             | 923            | 501.484        |
| <b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>       | <b>100.706</b> | <b>75.692</b>  |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | 48.932         | 28.170         |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.   | 27.219         | 25.355         |
| Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.   | 13.963         | 7.292          |
| Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.             | 9.423          | 5.798          |
| Opet Petrolcülük A.Ş.                  | 815            | 1.862          |
| Koç Holding A.Ş.                       | -              | 4.543          |
| Diğer                                  | 354            | 2.672          |
|                                        | <b>101.629</b> | <b>577.176</b> |

#### 10.3.İLİŞKİLİ TARAF BAKİYELERİ

| Nakit ve nakit benzeri değerler | 30.Haz.21    | 31.Ara.20        |
|---------------------------------|--------------|------------------|
| <b>Ortaklar</b>                 |              |                  |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.      | 2.200        | 7.372.476        |
| - Vadesiz mevduatlar            | 2.200        | 10.740           |
| - Vadeli mevduatlar             | -            | 7.361.736        |
|                                 | <b>2.200</b> | <b>7.372.476</b> |

| Yatırım fonları            | 30.Haz.21        | 31.Ara.20        |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ortaklar</b>            |                  |                  |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 5.685.331        | 5.165.268        |
| Yatırım fonları            | 5.685.331        | 5.165.268        |
|                            | <b>5.685.331</b> | <b>5.165.268</b> |

#### 10.4.İLİŞKİLİ TARAFLAR İLE MAL ve HİZMET ALIM SATIMI

| İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)         | 30.Haz.21        | 30.Haz.20        |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ortaklar</b>                                 | <b>1.594.901</b> | <b>1.781.986</b> |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.                      | 1.594.901        | 1.781.986        |
| <b>Diğer</b>                                    | <b>2.091.111</b> | <b>2.079.260</b> |
| Koç Holding A.Ş.                                | 733.121          | 814.592          |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.            | 335.373          | 284.009          |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.         | 312.996          | 400.708          |
| Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.               | 133.278          | 143.358          |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.                | 119.129          | 132.986          |
| Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.        | 114.917          | -                |
| Yapı Kredi Faktoring A.Ş.                       | 72.675           | 83.006           |
| Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. | 66.914           | 57.023           |
| Hüseyin Ayduk Esat Koray                        | 64.198           | 55.832           |
| Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.            | 37.657           | 32.267           |
| Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.  | 35.844           | 31.148           |
| Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.                   | 27.816           | 23.553           |
| Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.                  | 15.023           | -                |
| Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.        | 14.074           | 11.810           |
| Körfez Ulaştırma A.Ş.                           | 7.006            | 7.667            |
| Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.            | 1.090            | 1.301            |
|                                                 | <b>3.686.012</b> | <b>3.861.246</b> |

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

| İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları    | 30.Haz.21        | 30.Haz.20        |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ortaklar</b>                                 | <b>371.053</b>   | <b>410.726</b>   |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.                      | 371.053          | 410.726          |
| <b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>                | <b>763.292</b>   | <b>691.503</b>   |
| Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.                      | 353.857          | 315.655          |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.            | 128.452          | 127.482          |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.          | 123.998          | 94.413           |
| Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.            | 70.396           | 63.357           |
| Hüseyin Ayduk Esat Koray                        | 50.023           | 52.048           |
| Opet Petrolcülük A.Ş.                           | 14.016           | 15.181           |
| Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. | 8.619            | 8.098            |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.         | 4.550            | 5.407            |
| Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.            | 4.310            | 4.049            |
| Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.        | 2.333            | 4.049            |
| Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.                  | 1.977            | -                |
| Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.                   | 761              | 663              |
| Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş.             | -                | 1.101            |
|                                                 | <b>1.134.345</b> | <b>1.102.229</b> |

| İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri | 30.Haz.21 | 30.Haz.20 |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Ortaklar</b>                                              |           |           |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.                                   | 740.336   | 323.806   |
| -Faiz geliri                                                 | 58.856    | 201.639   |
| -Yatırım fonu geliri                                         | 681.480   | 122.167   |
|                                                              | 740.336   | 323.806   |

| İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri | 30.Haz.21 | 30.Haz.20 |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Ortaklar</b>                                      |           |           |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.                           |           |           |
| -Komisyon giderleri                                  | 8.691     | 7.274     |
|                                                      | 8.691     | 7.274     |

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

### 11.1. ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

| SOLO (TL)                       | Haziran 21        | (%)            | Aralık 20         | (%)            |
|---------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| DÖNEN VARLIKLAR                 | 26.493.051        | 30,54%         | 27.813.267        | 31,59%         |
| DURAN VARLIKLAR                 | 60.254.093        | 69,46%         | 60.227.983        | 68,41%         |
| <b>TOPLAM AKTİF</b>             | <b>86.747.144</b> | <b>100,00%</b> | <b>88.041.250</b> | <b>100,00%</b> |
| KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR   | 1.725.492         | 1,99%          | 3.477.027         | 3,95%          |
| UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR   | 3.416.268         | 3,94%          | 4.210.419         | 4,78%          |
| <b>TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR</b> | <b>5.141.760</b>  | <b>5,93%</b>   | <b>7.687.446</b>  | <b>8,73%</b>   |
| <b>ÖZ KAYNAKLAR</b>             | <b>81.605.384</b> | <b>94,07%</b>  | <b>80.353.804</b> | <b>91,27%</b>  |

Şirket 2021 yılının ilk yarısında varlıklarını %1,99'nu kısa vadeli, %3,94'ü uzun vadeli olmak üzere toplam %5,93'ünü yabancı kaynaklar ile %94,07'sini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

| KONSOLİDE (TL)                  | Haziran 21        | (%)            | Aralık 20         | (%)            |
|---------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| DÖNEN VARLIKLAR                 | 37.194.315        | 37,84%         | 36.496.979        | 37,47%         |
| DURAN VARLIKLAR                 | 61.100.857        | 62,16%         | 60.903.261        | 62,53%         |
| <b>TOPLAM AKTİF</b>             | <b>98.295.172</b> | <b>100,00%</b> | <b>97.400.240</b> | <b>100,00%</b> |
| KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR   | 7.905.454         | 8,04%          | 7.913.939         | 8,13%          |
| UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR   | 6.278.672         | 6,39%          | 5.720.503         | 5,87%          |
| <b>TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR</b> | <b>14.184.126</b> | <b>14,43%</b>  | <b>13.634.442</b> | <b>14,00%</b>  |
| <b>ÖZ KAYNAKLAR</b>             | <b>84.111.046</b> | <b>85,57%</b>  | <b>83.765.798</b> | <b>86,00%</b>  |

Grup 2021 yılının ilk yarısında varlıklarını %8,04'ü kısa vadeli, %6,39'u uzun vadeli olmak üzere toplam %14,43'ünü yabancı kaynaklar ile %85,57'sini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

## 11.2. DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Grup'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 17 adet, davalı olduğu 31 adet ve dava olmak üzere toplamda 48 davası bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Grup'un finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Grup tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

### Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu 10 Ekim 2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile Ankara Ankara (Bilkent) projesine ilişkin yapı izni (inşaat ruhsatı) ve bu iznin dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarını iptal etmesi üzerine, Çankaya Belediye Başkanlığı, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Haziran 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı'nın işbu iptal işleminin iptali için, Grup tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır.

Dava, Grup aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

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

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

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

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

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, 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 Haziran 2015 tarihinde kesinleşmiştir. Diğer bir tüketici davası da, feragat nedeni ile ret edilmiş olup ilgili karar 28 Kasım 2016 tarihinde kesinleşmiştir. Söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, raporlama tarihi itibarıyla toplamda oniki adet tüketici davasının Grup lehine sonuçlanması ile, dava sayısı üçe düşmüştür.

30 Haziran 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 30 Haziran 2021 itibarıyla toplam 564.700 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 "Müdâhil" 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 müdâhil 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 ret edilmiştir. 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.

30 Haziran 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 30 Haziran 2021 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 62.500 TL). Şirket, 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: 73.266 TL).

Ankara - Çankaya üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

### **11.3. ŞİRKET'İN YATIRIMLARINA İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirket'in portföyüne 2018 yılında kattığı İstanbul ili Eyüpsultan İlçesi 200 ada 1 parselde yer alan 4.486,73 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde proje çalışmaları devam etmektedir.

### **11.4. ŞİRKET'İN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ**

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

### **11.5. YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ**

Bulunmamaktadır.

## 12. ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

### 12.1. BİLANÇO

| KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO (TL)            |              | 30 Haziran 21 | 31 Aralık 20 |
|----------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| DÖNEN VARLIKLAR                        |              | 37.194.315    | 36.496.979   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri              | 15.505.876   | 13.580.293    |              |
| Finansal Yatırımlar                    | 13.502.945   | 13.912.376    |              |
| Ticari Alacaklar                       | 6.120.037    | 3.828.709     |              |
| Diğer Alacaklar                        | 778.613      | 166.160       |              |
| Stoklar                                | -            | 2.956.583     |              |
| Peşin Ödenmiş Giderler                 | 500.132      | 610.103       |              |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 720.778      | 804.233       |              |
| Diğ. Dön. Varlıklar                    | 65.934       | 638.522       |              |
| DURAN VARLIKLAR                        |              | 61.100.857    | 60.903.261   |
| Ticari Alacaklar                       | 464.292      | 507.446       |              |
| Diğer Alacaklar                        | 274.086      | 360.820       |              |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller          | 56.811.924   | 56.811.924    |              |
| Stoklar                                | 1.504.794    | 1.425.097     |              |
| Maddi Duran Varlıklar                  | 1.410.607    | 1.414.466     |              |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar          | 11.361       | 15.265        |              |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı               | 623.793      | 368.243       |              |
| TOPLAM VARLIKLAR                       |              | 98.295.172    | 97.400.240   |
| KVYK                                   |              | 7.905.454     | 7.913.939    |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar               | -            | -             |              |
| Ticari Borçlar                         | 3.547.207    | 3.409.953     |              |
| Çalışanlara Sağ. Fay. Kap. Borçlar     | 1.057.778    | 1.094.671     |              |
| Diğer Borçlar                          | 866.247      | 489.818       |              |
| Ertelenmiş Gelirler (Müş. Sözl)        | 1.141.717    | 350.695       |              |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                | 1.292.505    | 2.568.802     |              |
| UVYK                                   |              | 6.278.672     | 5.720.503    |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar               | -            | -             |              |
| Diğer Borçlar                          | 369.362      | 369.361       |              |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                | 5.909.310    | 5.351.142     |              |
| ÖZKAYNAKLAR                            |              | 84.111.046    | 83.765.798   |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar          |              | 83.392.913    | 82.359.271   |
| Ödenmiş Sermaye                        | 40.000.000   | 40.000.000    |              |
| Kardan Ayrılan Kısıt Yed.              | 5.228.249    | 5.228.249     |              |
| Diğer Kalemler                         | 89.904.467   | 90.562.615    |              |
| Geçmiş Yıllar Kar (Zarar)              | (53.431.593) | (54.971.989)  |              |
| Net Dönem Karı                         | 1.691.790    | 1.540.396     |              |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar            | 718.133      | 1.406.527     |              |
| TOPLAM KAYNAKLAR                       |              | 98.295.172    | 97.400.240   |

## 12.2. GELİR TABLOSU

| KONSOLİDE GELİR-GİDER (TL)                            | 30 Haziran 21     | Marj           | 30 Haziran 20     | Marj           |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>HASILAT</b>                                        | <b>29.125.734</b> | <b>100,00%</b> | <b>24.900.284</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>SATIŞLARIN MALİYETİ (-)</b>                        | <b>22.748.208</b> | <b>78,10%</b>  | <b>19.745.411</b> | <b>79,30%</b>  |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                 | <b>6.377.526</b>  | <b>21,90%</b>  | <b>5.154.873</b>  | <b>20,70%</b>  |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                           | 4.307.623         | 14,79%         | 5.350.960         | 21,49%         |
| Pazarlama Giderleri (-)                               | 412.682           | 1,42%          | 469.499           | 1,89%          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                    | 97.048            | 0,33%          | 723.713           | 2,91%          |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                | 2.172.655         | 7,46%          | 1.475.492         | 5,93%          |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                      | <b>-418.386</b>   | <b>-1,44%</b>  | <b>-1.417.365</b> | <b>-5,69%</b>  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                     | 1.025.378         | 3,52%          | 776.610           | 3,12%          |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b> | <b>606.992</b>    | <b>2,08%</b>   | <b>-640.755</b>   | <b>-2,57%</b>  |
| Finansman Gelirleri                                   | 2.342.863         | 8,04%          | 526.450           | 2,11%          |
| Finansman Giderleri (-)                               | 377.104           | 1,29%          | 33.077            | 0,13%          |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR</b>                         | <b>2.572.751</b>  | <b>8,83%</b>   | <b>-147.382</b>   | <b>-0,59%</b>  |
| <b>VERGİ GELİRİ (GİDERİ)</b>                          | <b>-396.380</b>   | <b>-1,36%</b>  | <b>-232.195</b>   | <b>-0,93%</b>  |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri                           | -364.406          | -1,25%         | -290.671          | -1,17%         |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                      | -31.974           | -0,11%         | 58.476            | 0,23%          |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                              | <b>2.176.371</b>  | <b>7,47%</b>   | <b>-379.577</b>   | <b>-1,52%</b>  |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                           | 484.581           | 1,66%          | 344.110           | 1,38%          |
| <b>NET DÖNEM KARI</b>                                 | <b>1.691.790</b>  | <b>5,81%</b>   | <b>-723.687</b>   | <b>-2,91%</b>  |

| BAŞLICA RASYOLAR               | 30 Haziran 21 | 31 Aralık 20 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Brüt Kar Marjı                 | 21,90%        | 20,70%       |
| Cari Oran                      | 4,70          | 4,61         |
| Likidite Oranı                 | 3,67          | 3,47         |
| Dönen Varlıklar / Toplam Aktif | 37,84%        | 37,47%       |
| Öz Sermaye/Toplam Aktif        | 85,57%        | 86,00%       |

## 12.3. NET AKTİF DEĞER TABLOSU

| NET AKTİF DEĞER            | 31.12.2020         | 30.06.2021         |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>GAYRİMENKULLER</b>      | <b>104.435.260</b> | <b>101.011.924</b> |
| ANKARA ÇANKAYA             | 43.720.260         | 40.296.924         |
| ELİT RESİDENCE             | 10.200.000         | 10.200.000         |
| LEVENT LOFT GARDEN         | 4.615.000          | 4.615.000          |
| KAĞITHANE OFİS PARK        | 6.900.000          | 6.900.000          |
| GÖKTÜRK ARSA               | 39.000.000         | 39.000.000         |
| <b>HAZIR DEĞERLER</b>      | <b>27.287.328</b>  | <b>28.803.480</b>  |
| <b>İŞTİRAKLER</b>          | <b>205.341</b>     | <b>205.341</b>     |
| <b>DİĞER VARLIKLAR</b>     | <b>8.713.967</b>   | <b>10.969.633</b>  |
| <b>TOPLAM PORTFÖY</b>      | <b>140.641.896</b> | <b>140.990.378</b> |
| <b>BORÇLAR</b>             | <b>13.634.442</b>  | <b>14.184.126</b>  |
| <b>NET AKTİF DEĞER</b>     | <b>127.007.454</b> | <b>126.806.252</b> |
| <b>SERMAYE</b>             | <b>40.000.000</b>  | <b>40.000.000</b>  |
| <b>PAY NET AKTİF DEĞER</b> | <b>3,18</b>        | <b>3,17</b>        |

\*30 Haziran 21 Konsolide Bilanço'ya Göre

| KGYO.E                   | YIL İÇİ EN DÜŞÜK | YIL İÇİ EN YÜKSEK | AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYAT |
|--------------------------|------------------|-------------------|---------------------------|
| <b>PİYASA FİYATLARI</b>  | 4,41             | 8,91              | 6,08                      |
| <b>NAD PRİM/İSKONTO*</b> | 39,11%           | 181,06%           | 91,79%                    |

\*30 HAZİRAN 21 VERİLERİ GÖRE

### 13. PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 13.1. PORTFÖY ÖZETİ

| KORAY GYO SOLO PORTFÖY                           |                   |             |                   |             |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| TL                                               | 30.06.2021        | (%)         | 31.12.2020        | (%)         |
| <b>Para Piyasası Araçları</b>                    | <b>8.865.189</b>  | <b>10%</b>  | <b>8.244.381</b>  | <b>9%</b>   |
| <i>ABD Doları</i>                                | 8.781.013         | 10%         | 7.361.736         | 8%          |
| <i>Türk Lirası</i>                               | 84.176            | 0%          | 882.645           | 1%          |
| <b>Sermaye Piyasası Araçları</b>                 | <b>13.502.945</b> | <b>16%</b>  | <b>13.912.376</b> | <b>16%</b>  |
| <i>Yatırım Fonu</i>                              | 7.999.999         | 9%          | -                 | 0%          |
| <i>Kira Sertifikası</i>                          | 5.502.946         | 6%          | -                 | 0%          |
| <i>Bono</i>                                      | -                 | 0%          | 7.917.223         | 9%          |
| <i>Tahvil</i>                                    | -                 | 0%          | 5.995.153         | 7%          |
| <b>Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Haklar</b> | <b>58.316.718</b> | <b>67%</b>  | <b>61.193.604</b> | <b>70%</b>  |
| <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>             | 56.811.924        | 65%         | 56.811.924        | 65%         |
| <i>Stoklar</i>                                   | 1.504.794         | 2%          | 4.381.680         | 5%          |
| <b>Diğer Varlıklar</b>                           | <b>6.062.292</b>  | <b>7%</b>   | <b>4.690.889</b>  | <b>5%</b>   |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                          | <b>86.747.144</b> | <b>100%</b> | <b>88.041.250</b> | <b>100%</b> |

#### 13.2. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

##### 13.2.1. 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.

30 Haziran 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.

##### 13.2.2. Ankara Ankara Projesi

Şirket, 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 Projesi ile ilgili kapanan davalar ve bu projeye ilişkin devam eden tüketici davalarına ilişkin bilgiler finansallarıımızda yer almakta olup, bu davalarla ilgili gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) Özel Durum Açıklamalarıyla paylaşılmaktadır.

##### 13.2.3. Elit Residence

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 38 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölüm halihazırda kiraya verilmişken 42 numaralı bağımsız bölümün kiralama çalışmaları ise devam etmektedir.

#### **13.2.4. Levent Loft 2 Bahçe Daireleri**

Levent Loft 2 Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde yer alan Levent Loft Bahçe projesinde 2 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, halihazırda 2 adeti kiralanmış durumdadır.

#### **13.2.5. Kağıthane Ofis Park**

İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta, 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m2 yüzölçümüne sahip olan Kağıthane Ofis Park projesindeki B Blok, 7. katta yer alan 32 no'lu 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm kiralanmış durumdadır.

#### **13.2.6. 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 yüzölçümü 6.857,89 m2 olan ve 157 Ada, 13 numaralı parselde (eski 1286 numaralı) bulunan yüzölçümü 997,61 m2 olan arsaların, Şirket tarafından, Hüseyin Ayduk Esat Koray'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine 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 yüzölçümü 2.66,61 m2 olan arsanın, Şirket tarafından, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden arsa bedeli aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine karar verilmiştir. İstanbul İstanbul Projesi kapsamında Şirket tarafından verilen taahhütname gereği devralınacak 157 Ada 13 numaralı parsel ve 157 Ada 14 numaralı parsellerin tamamı (sırasıyla 998 m2 ve 267 m2), 157 Ada 12 numaralı parselin ise ilgili merciler tarafından gerçekleştirilecek parselasyon çalışması (18. madde uygulaması) sonrasında kesin yüzölçümü takdir edilecek olan bir kısmının, site maliklerine bedelsiz olarak devredilmesi hususu dikkate alınarak; Şirket'in devir alacağı ve site maliklerine devretmeyeceği yaklaşık 4.487 m2 yüzölçümüne 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 kar/zararı hesaplarında da aynı tutarda düzeltme yapılmıştır.

2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 Ada 12-13-14 parsellerin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Ayrıca; son durum itibarıyla ilgili merciler tarafından sonuçlandırılan parselasyon uygulaması (18 madde uygulaması) sonrasında söz konusu parsellerin kayıtları, 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 2 parsel olarak güncellenmiştir. İlgili parselasyon uygulamasına 200 Ada 1 parselin yüzölçümü 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 muhasebeleştiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 30.06.2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda söz konusu arsalar 1.504.794 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.

### 13.3. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

| NO                     | Gayrimenkul, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                                             | Ülke    | Şehir    | Gayrimenkul Niteliği                  | Aralık 2020 Ekspertiz Değeri (TL) | Koray GYO Hisse Oranı | Koray GYO'ya Düşen Değeri | Toplam Gayrimenkul Portföyü İçindeki Payı | Değerleme Yaklaşımı | Değerlemeyi Yapan Kuruluş                      | Değerleme Tarihi / Rapor 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) | Türkiye | Ankara   | 11 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm | 85.800.000                        | 46,97%                | 40.296.924                | 39,89%                                    | Pazar Yaklaşımı     | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 28.12.2020/Öl-2020.0711         | Yatırım Amaçlı Gayrimenkul |
| 2                      | Kağıthane Ofis Park (İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 Parsel- B Blok Bağımsız Bölüm: 32)                            | Türkiye | İstanbul | 1 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm  | 6.900.000                         | 100,00%               | 6.900.000                 | 6,83%                                     | Pazar Yaklaşımı     | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 28.12.2020/Öl-2020.0708         | Yatırım Amaçlı Gayrimenkul |
| 3                      | Elit Residence (İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel- Bağımsız Bölüm: 30,42)                               | Türkiye | İstanbul | 2 Adet Mesken Vasıflı Bağımsız Bölüm  | 10.200.000                        | 100,00%               | 10.200.000                | 10,10%                                    | Pazar Yaklaşımı     | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 28.12.2020/Öl-2020.0710         | Yatırım Amaçlı Gayrimenkul |
| 4                      | Levent Loft Garden (İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parsel- Bağımsız Bölüm: 23,43)                          | Türkiye | İstanbul | 2 Adet Mesken Vasıflı Bağımsız Bölüm  | 4.615.000                         | 100,00%               | 4.615.000                 | 4,57%                                     | Pazar Yaklaşımı     | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 28.12.2020/Öl-2020.0707         | Yatırım Amaçlı Gayrimenkul |
| 5                      | Göktürk Arsa (İstanbul İli, Eyüp/Sultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 1 parsel)                                                           | Türkiye | İstanbul | Arsa                                  | 39.000.000                        | 100,00%               | 39.000.000                | 38,61%                                    | Pazar Yaklaşımı     | Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 28.12.2020/Öl-2020.0709         | Stok                       |
| GAYRİMENKULLER TOPLAMI |                                                                                                                                            |         |          |                                       |                                   |                       | 101.011.924               | 100,00%                                   |                     |                                                |                                 |                            |

### 13.4. PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

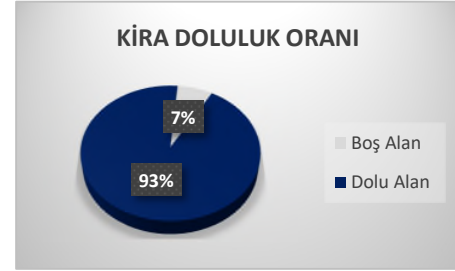
Portföyümüzde kiralanabilir durumda olan 16 adet bağımsız bölümün 14 adedi mevcut durumda kiralanmış olup kiralanmış gayrimenkullere ilişkin detayları gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir.

| NO | KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER                                                                  | Blok | Bağımsız Bölüm No | Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Sayısı | KİRACI          | KULLANIM AMACI | EKSPERTİZ KİRA DEĞERİ (TL) 31/12/2020 | MEVCUT KİRA DEĞERİ (TL) 30/06/2021 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--------------------------------------|--------------|-----------------|----------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1  | Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel) | AB   | 1                 | 172,00                               | 1            | SHAYA KAHVE     | Kafe           | 8.304                                 | 8.312                              |
| 2  | Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel) | AB   | 2                 | 948,00                               | 1            | MİGROS          | Market         | 43.500                                | 43.092                             |
| 3  | Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel) | AB   | 3                 | 344,00                               | 1            | PAŞABAHÇE       | Mağaza         | 17.772                                | 18.178                             |
| 4  | Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel) | AB   | 4                 | 579,00                               | 1            | YAPI KREDİ BANK | Banka Şubesi   | 28.201                                | 29.405                             |
| 5  | Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel) | AB   | 5                 | 135,00                               | 1            | BOŞ             | -              | 8.560                                 | -                                  |
| 6  | Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel) | AB   | 6                 | 121,10                               | 1            | BATEK GIDA      | Ofis           | 32.930                                | 37.253                             |
| 7  | Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel) | AB   | 7                 | 344,00                               | 1            | KAHVE DÜNYASI   | Kafe           | 15.752                                | 17.559                             |
| 8  | Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel) | AB   | 8-11              | 2.054,00                             | 4            | MARS SPORTIF*   | Spor Salonu    | 69.698                                | 52.953                             |

|        |                                                                                               |    |    |          |    |                  |       |         |         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----------|----|------------------|-------|---------|---------|
| 8      | Kağıthane Ofis Park<br>(İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 Parsel)       | B2 | 32 | 539,71   | 1  | KANTAR MEDIA     | Ofis  | 24.255  | 36.840  |
| 9      | Elit Residence<br>(İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel)      | -  | 30 | 279,00   | 1  | FORTUNE BUSSINES | Ofis  | 16.740  | 18.519  |
| 9      | Elit Residence<br>(İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel)      | -  | 42 | 279,00   | 1  | BOŞ              | -     | 17.298  | 0       |
| 10     | Levent Loft Garden<br>(İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parsel) | -  | 23 | 90,00    | 1  | GAMENAD          | Ofis  | 8.100   | 8.475   |
| 11     | Levent Loft Garden<br>(İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parsel) | -  | 43 | 75,00    | 1  | GERÇEK KİŞİ      | Konut | 7.500   | 6.356   |
| TOPLAM |                                                                                               |    |    | 5.959,81 | 16 |                  |       | 298.610 | 276.940 |

\* Ankara Çankaya Projesi 8,9,10,11 no'lu bağımsız bölümlerde yer alan kiracımıza Covid-19 Pandemisi kaynaklı nedenlerle 31.08.2021 tarihine kadar mevcut kiranadan %25 indirim yapılmıştır.

| Kiralanabilir Alan        | Birim Sayısı | Birim Doluluk Oranı (%) | Alan (m²) | Alan Doluluk Oranı (%) |
|---------------------------|--------------|-------------------------|-----------|------------------------|
| Boş Alan                  | 2            | 12,50%                  | 414,00    | 6,95%                  |
| Dolu Alan                 | 14           | 87,50%                  | 5.545,81  | 93,05%                 |
| Toplam Kiralanabilir Alan | 16           | 100%                    | 5.959,81  | 100%                   |



### 13.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30.06.2021 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 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 Tebliğinde 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 | 30 Haziran 21 | 31 Aralık 20 |
| A                                                  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                                                   | Md.24/(b)                             | 22.368.134    | 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)                             | 58.316.718    | 61.193.604   |
| C                                                  | İştirakler                                                                                                                                                                                                                                                          | Md.24/(b)                             | 205.341       | 205.341      |
|                                                    | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                                                     | Md.23/(f)                             | 634.299       | 285.026      |
|                                                    | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                                       | 5.222.652     | 4.200.522    |
| D                                                  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                                             | Md.3/(p)                              | 86.747.144    | 88.041.250   |
| E                                                  | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                                                    | Md.31                                 | 0             | 0            |
| F                                                  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                                                        | Md.31                                 | 0             | 0            |
| G                                                  | Finansal Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                                                          | Md.31                                 | 0             | 0            |
| H                                                  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                                                         | Md.23/(f)                             | 0             | 0            |
| İ                                                  | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                                                         | Md.31                                 | 81.605.384    | 80.353.804   |
|                                                    | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                                       | 5.141.760     | 7.687.446    |
| D                                                  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                                             | Md.3/(p)                              | 86.747.144    | 88.041.250   |
|                                                    | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler                                                                                                                                                                                                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme | 30 Haziran 21 | 31 Aralık 20 |
| A1                                                 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım                                                                                                                                                                              | Md.24/(b)                             | 0             | 0            |
| A2                                                 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                                                   | Md.24/(b)                             | 8.865.189     | 8.244.381    |
| A3                                                 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                                                   | Md.24/(d)                             | 0             | 0            |
| B1                                                 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                                                                                                                                                    | Md.24/(d)                             | 0             | 0            |
| B2                                                 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                                                                                                                                                                          | Md.24/(c)                             | 0             | 0            |
| C1                                                 | Yabancı İştirakler                                                                                                                                                                                                                                                  | Md.24/(d)                             | 0             | 0            |
| C2                                                 | İşletmeciler 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)                             | 0             | 0            |
| L                                                  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                                                         | Md.22/(l)                             | 8.781.013     | 8.035.359    |

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme | Hesaplama Yöntemi | 30 Haziran 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          | 67,23%        | 70,89%       | ≥ %51               |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                                                                                                                                                                    | Md.24/(b)                             | (A+C-A1)/D        | 26,02%        | 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 | İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                                                         | Md.28/1(a)                            | C2/D              | 0,24%         | 0,23%        | ≤ %10               |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                                                                                                                                                                    | Md.31                                 | (E+F+G+H+J)/İ     | 1,23%         | 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         | 10,22%        | 9,36%        | ≤ %10               |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                                                         | Md.22/(İ)                             | L/D               | 10,12%        | 9,13%        | ≤ %10               |

## **EKONOMİK ve SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER**

### **14. ULUSLARARASI EKONOMİK GELİŞMELER**

**ABD ekonomisi**, yılın ikinci çeyreğinde tahminlerin altında yüzde 6,5 büyüdü. Bu büyümeye aşılana nların sayısının artmasıyla seyahatlerin çoğalması ve kısıtlamaların kaldırılmasının kişisel tüketim harcamalarını artırmasından kaynaklandı. Mart ayında benzin ve elektrik fiyatlarındaki artışın etkisiyle enflasyon verisi %2,6'ya, Haziran ayında ise beklentileri aşarak Ağustos 2008'den beri en yüksek seviye olan yüzde 5,4'e kadar yükseldi. Bu artışta, enerji fiyatlarındaki artışın yanı sıra ikinci el otomobil, otel, araç kiralama, uçak bileti ve kıyafet fiyatlarındaki artış ve ekonomik açılmanın özellikle hizmetler sektöründe talep ve fiyat artışı oluşturmaları ve maliyet artışları rol oynadı.

2020 son çeyrekte yıllık yüzde 0,6 ve 2021 yılı ilk çeyrekte yıllık yüzde 0,3 daralan **Euro Bölgesi**, arka arkaya iki daralma dönemi geçirdikten sonra ikinci çeyrekte, beklentilerin üstünde yüzde 2,0 büyüdü. Ekonomik toparlanma, COVID-19 aşılmasının hızlanması ve devam eden hükümet desteğinin yardımıyla ve yeniden açılma çabalarının devam etmesiyle büyümeye ivme kazandı. Enflasyon oranı ise, Mart ayında 1,6 iken Temmuz 2021'de, 2018 Ekim ayından bu yana en yüksek değer olan yüzde 2,2'ye kadar yükseldi. Bu yükselmede enerji fiyatlarındaki artış en büyük payı alırken, gıda fiyatlarındaki artış da etkili oldu.

**IMF** Temmuz ayında güncellediği Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomi için 2021 yılı büyümeye tahminini yüzde 6'da ve 2022 yılı büyümeye tahminini ise yüzde 4,9'da sabit tuttu. IMF, ABD ekonomisi için 2021 büyümeye tahminini yüzde 6,4'ten yüzde 7,0'ye, Euro bölgesi içinse yüzde 4,4'ten yüzde 4,6'ya yükseltti.

**OECD**, Mayıs ayında yayımlanan "Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda, küresel ekonominin toparlanmaya devam ettiğini, alınan hızlı kararlar neticesinde çok sayıda ülkenin Kovid-19 salgınında yaşanan yeni dalgalarla daha başarılı bir şekilde başa çıktığını kaydederek, 2021 yılı için küresel ekonomideki büyümeye tahminini yüzde 5,6'dan yüzde 5,8'e yükseltti. 2022 yılı için büyümeye tahmini ise yüzde 4,0'ten yüzde 4,4'e yükseltti. ABD ekonomisinin 2021 yılı için büyümeye tahminini yüzde 6,5'ten yüzde 6,9'a yükseltirken, 2022 için ise yüzde 4,0'ten yüzde 3,6'ya revize etti. Euro Bölgesi için 2021'de büyümeye tahmini yüzde 3,9'dan yüzde 4,3'e, 2022 için ise yüzde 3,8'den yüzde 4,4'e yükseltti.

**Dünya Bankası** ise yılda iki kere yayımladığı "**Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu**"nun Haziran 2021 yayınında; 2021 yılına ilişkin küresel ekonomik büyümeye tahminini ise yüzde 5,6 olarak öngördü. 2022'de ise yüzde 4,3'lük büyümeye beklendiğini kaydetti. Raporda, küresel ekonomik toparlanmanın güçlü olduğu ancak pek çok gelişmekte olan ülkenin yeni tip koronavirüs (Kovid-19) salgınının kalıcı etkileriyle mücadele ettiği belirtildi. Özellikle ABD ve Çin'in bu yıl kuvvetli biçimde toparlanacağını öngörüldüğü raporda, ekonomik toparlanmaya rağmen küresel üretimin bu yılın sonuna kadar salgın öncesi tahminlerin yaklaşık yüzde 2 altında olacağı kaydedildi.

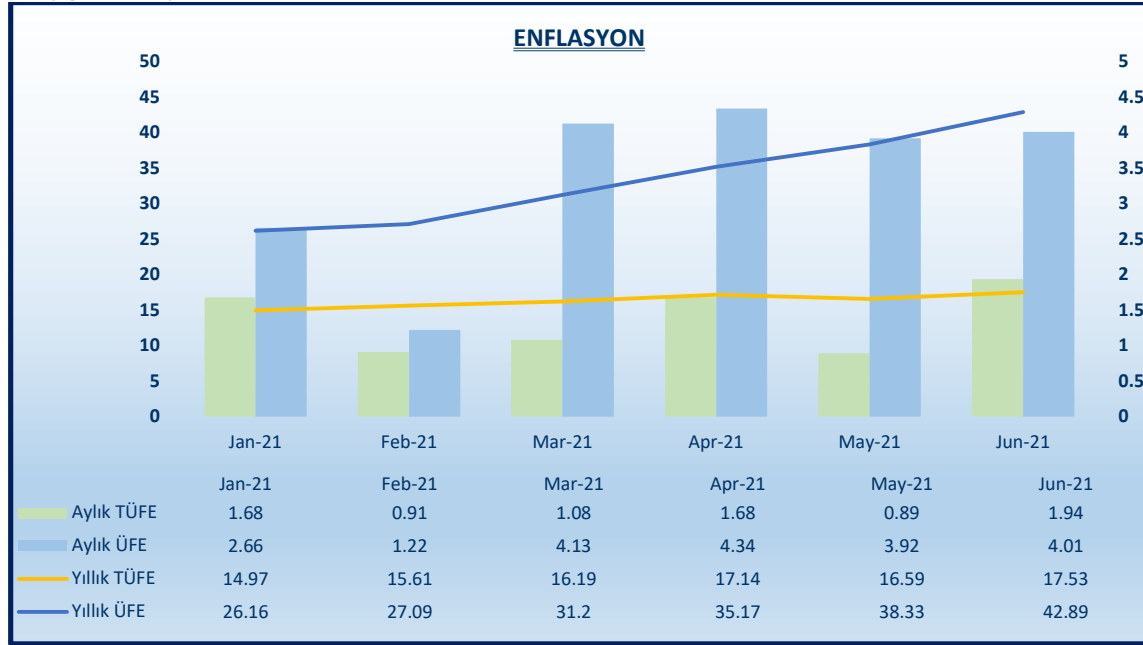
### **15. YURTIÇİ EKONOMİK GELİŞMELER**

2020 4. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 oranında büyüyen ve yıl bazında ise yüzde 1,8 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2021 1. çeyrekte yüzde 7,0 oranında büyürken, büyümeye en çok katkı veren grubun özel tüketim harcamaları olduğu görüldü. Pandemiden en sert etkiyi gören hizmet sektöründe ise görece bir toparlanma görülürken, yılın ilk çeyreğinde yüzde 5'i aşan büyümeye gösterdi. Ocak ayında yüzde 12,2 seviyesinde gerçekleşen işsizlik oranı, Nisan ayında yüzde 13,9 seviyesine yükseldi. Nisan 2020'de başlayan işten çıkarma yasağı, kısa çalışma ödeneği ve nakdi ücret desteği uygulamaları 1 Temmuz itibarıyla sona erdi.

TCMB, Aralık 2020'de yaptığı artışla politika faizini yüzde 17 seviyesine yükseltmişti. TCMB Mart ayında, politika faizi yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltti ve Temmuz ayında sabit tuttu. Karar metninde, küresel

talepteki hızlı toparlanmanın, emtia fiyatlarındaki artış eğiliminin, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve taşımacılık maliyetlerindeki artışın uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının yükselmesine yol açtığı vurgulanırken, yükselen küresel enflasyon ve enflasyon beklentilerinin uluslararası finansal piyasalar üzerindeki etkilerinin önemini koruduğu ve aşılamanın toplumun geneline yayılarak hızlanmasının salgından olumsuz etkilenen hizmetler ve turizm sektörlerinin canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanıdığı vurgulandı. Nisan Enflasyon Raporu tahmin patikasındaki belirgin düşüş sağlanana kadar para politikasındaki mevcut sıkı duruşun kararlılıkla sürdürüleceğini açıklandı. Enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli yüzde 5 hedefine ulaşmaya kadar politika faizinin, güçlü dezenflasyonist etkiyi muhafaza edecek şekilde, enflasyonun üzerinde bir düzeyde oluşturulmaya devam edileceği belirtildi.

Tüketici fiyatları 2021 Haziran ayında aylık bazda %1,94 geçen yılın aynı ayına göre ise %17,53 oranında artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

## 15.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### 15.1.1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumdur. 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 Uzakdoğu'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 Kurula başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal

mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır. Mevcut durumda Türkiye'de faaliyet sürdüren biri altyapı gayrimenkul ortaklığı olmak üzere **35** adet gayrimenkul ortaklığı bulunmaktadır.

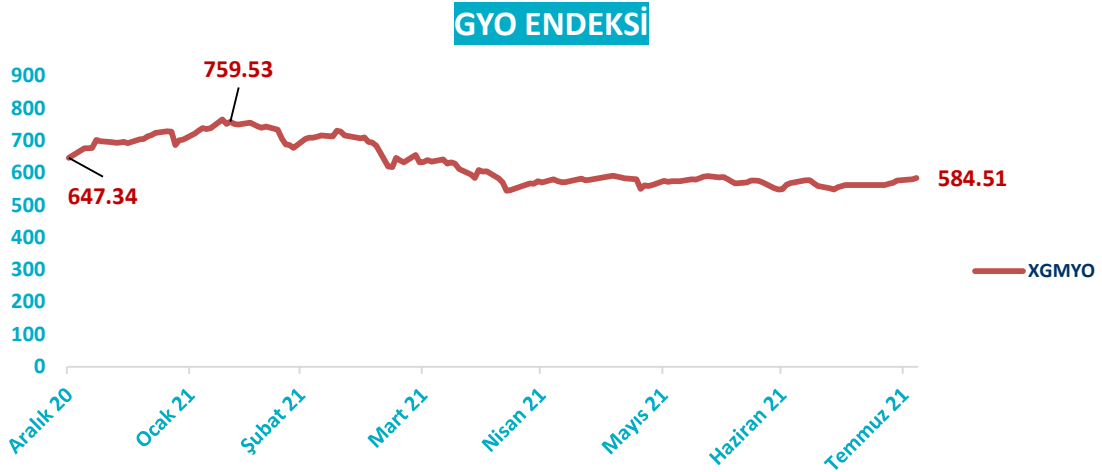
GYO'ların halka açık şirketler olması hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar 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 tabi olacaktır. GYO'lara ilişkin genel bir harç istisnası bulunmamaktadır. Dolayısı ile özellikle tapu ve kadastro harçlarına tabidirler.

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.

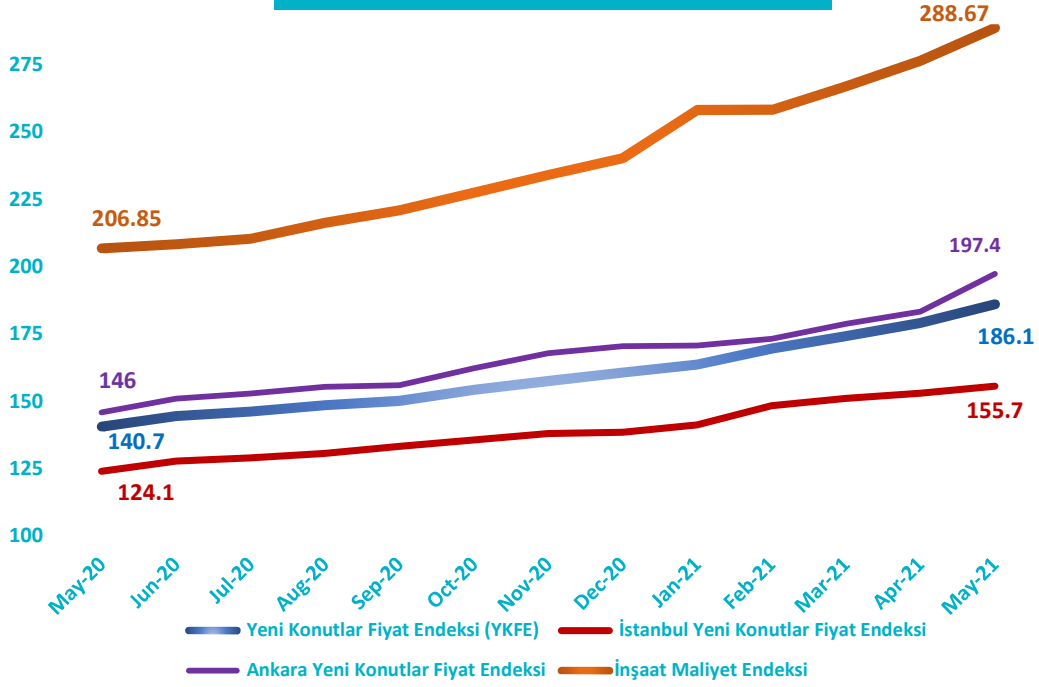
Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde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

Piyasa değeri yaklaşık 72 MYR TL olan 35 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden oluşan GYO Endeksi'nin ("XGMYO") 2021 yılının başından bu yana yaklaşık %10 civarında değer kaybetmiştir.



#### 15.1.2. İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSLERİ

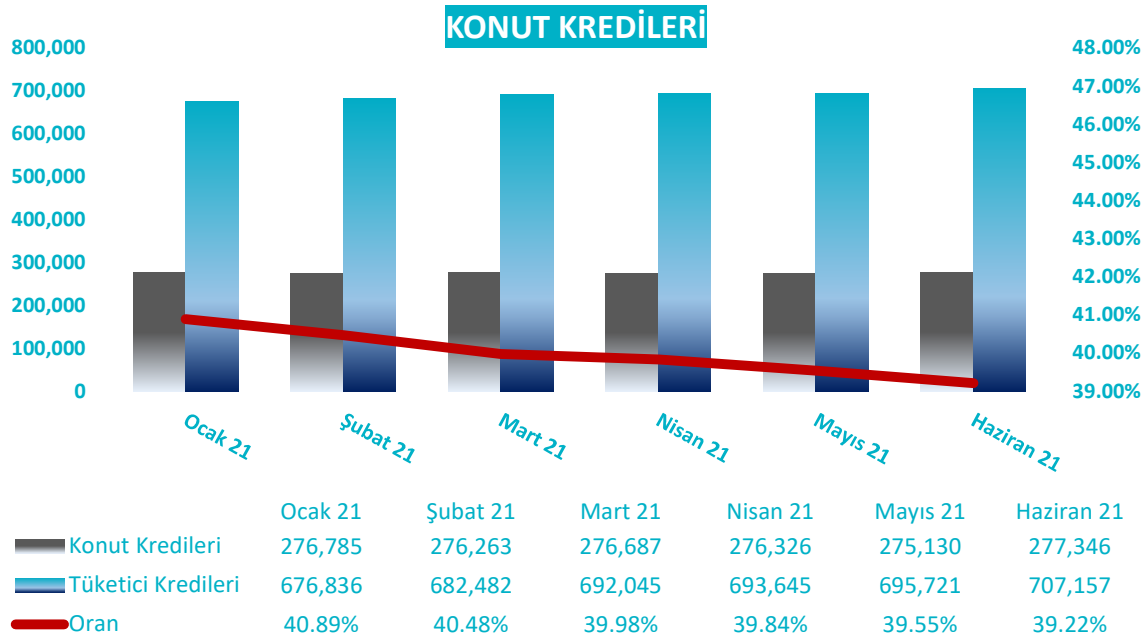
## KONUT FİYAT & MALİYET ENDEKSLERİ



2021 Mayıs Ayı Verilerine Göre; Konut Fiyatları Geçen Yılın Aynı Dönemine Kıyasla:

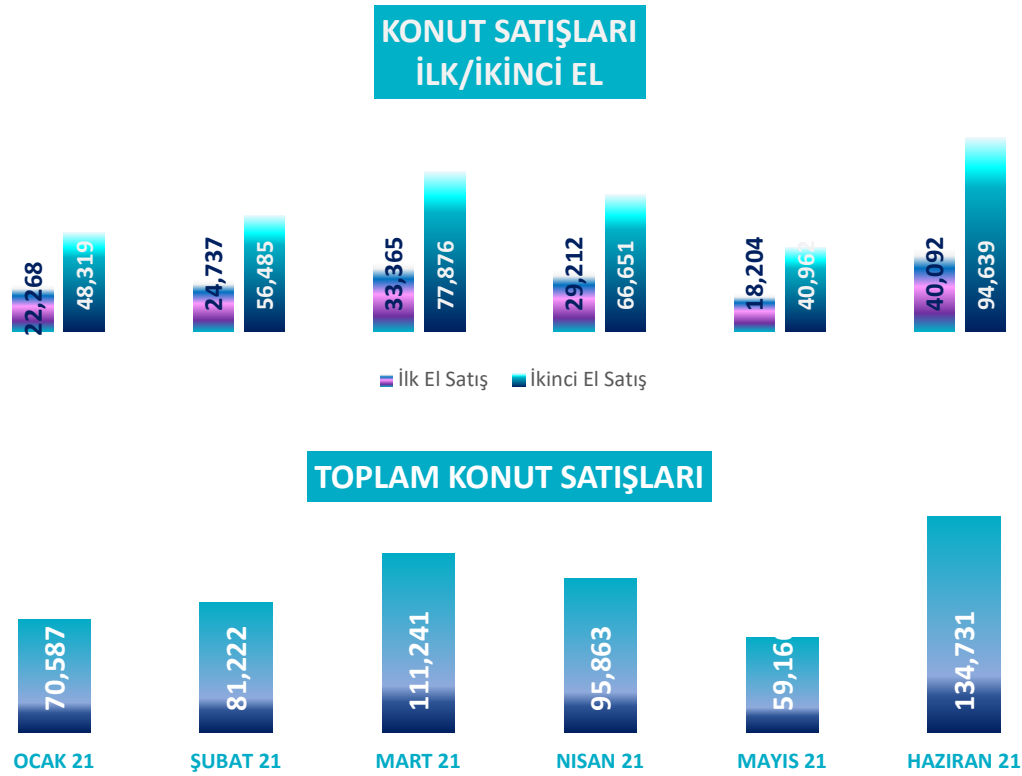
Türkiye genelinde %32, İstanbul'da %25, Ankara'da %35 atarken, İnşaat Maliyetleri %39 Artış göstermiştir.

### 15.1.3. KONUT KREDİLERİ



**BDDK’NIN** açıkladığı verilere göre Türkiye’de toplam tüketici kredileri yılbaşından haziran ayına kadar %4 büyüyerek 707 myr ₺ ye ulaşırken; konut kredilerinde ise 277 myr ₺ seviyelerinde yatay seyir görülmektedir.

#### 15.1.4. KONUT SATIŞLARI

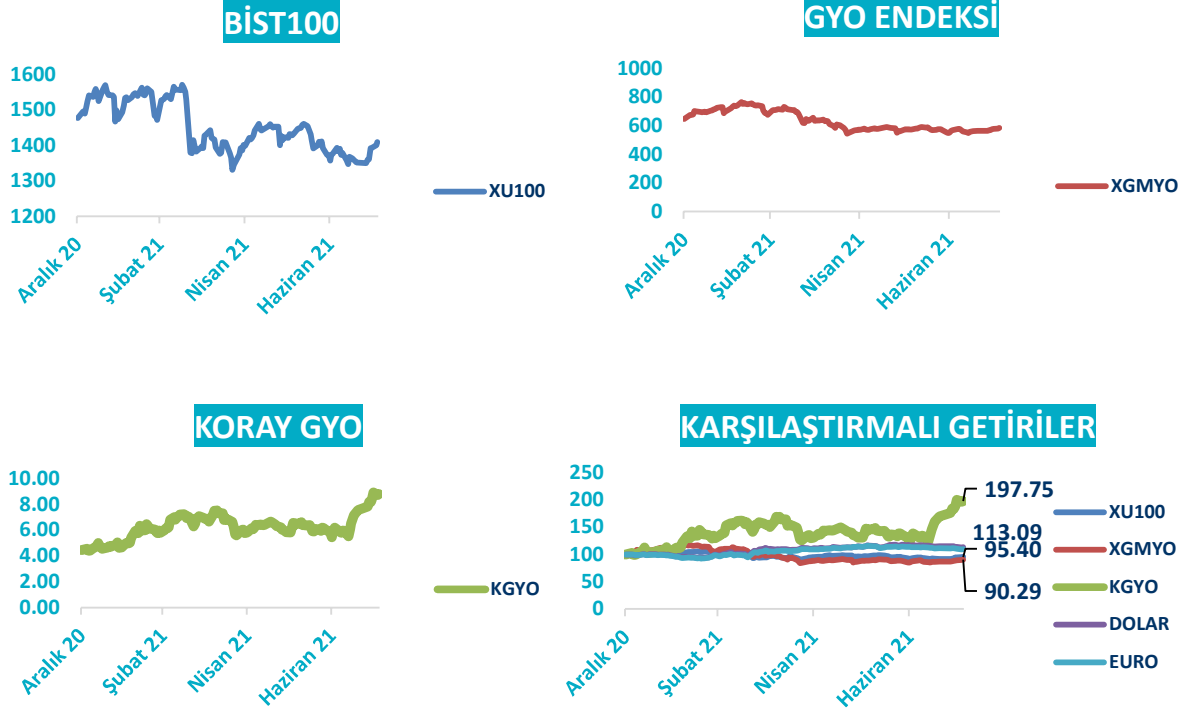


Konut satışları haziran ayında 134 bin adet ile aylık bazda 2021 yılının en yüksek rakamına ulaşırken, dönem içinde satılan toplam 553 bin konutun 168 bin’i 1.el, 385 bin’i ise 2.el olarak gerçekleşmiştir.

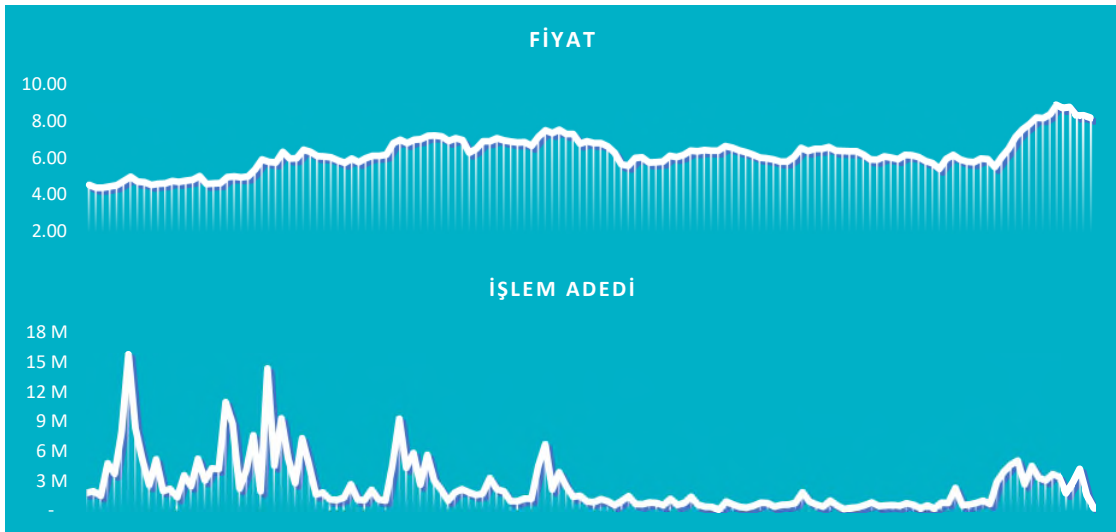
## 16. HİSSE ("KGYO.E") PERFORMANSI

Fiyat hareketlerine bakıldığında yukarıdaki grafikte de görüldüğü üzere 2021 yılına 4,45 TL ile başlayan KGYO.E yıl içerisinde en düşük 4,32 TL, en yüksek 9,05 TL seviyelerini görmüş olup, ağırlıklı ortalama fiyatı 6,10 TL seviyelerindedir.

İşlem hacimlerine bakıldığında ise ilk çeyrek hareketli iken; sonrasının daha sakin olduğu



görülmektedir. İlk çeyrekteki hareketliliğin: Yapı Kredi Bankası'nın ortaklığımızdaki paylarının Ana ortağımız tarafından devralınması işlemlerinden kaynaklandığını değerlendirmekteyiz.



**KGYO.E** hissesinin alternatif yatırım araçları/endeksleri ile karşılaştırıldığında yılbaşındaki baz seviye 100 birim için;

KGYO 197,75

DOLAR 113,09

EURO 106,67

BİST100 95,40

GYO ENDEKSİ 90,29

seviyelerindedir.