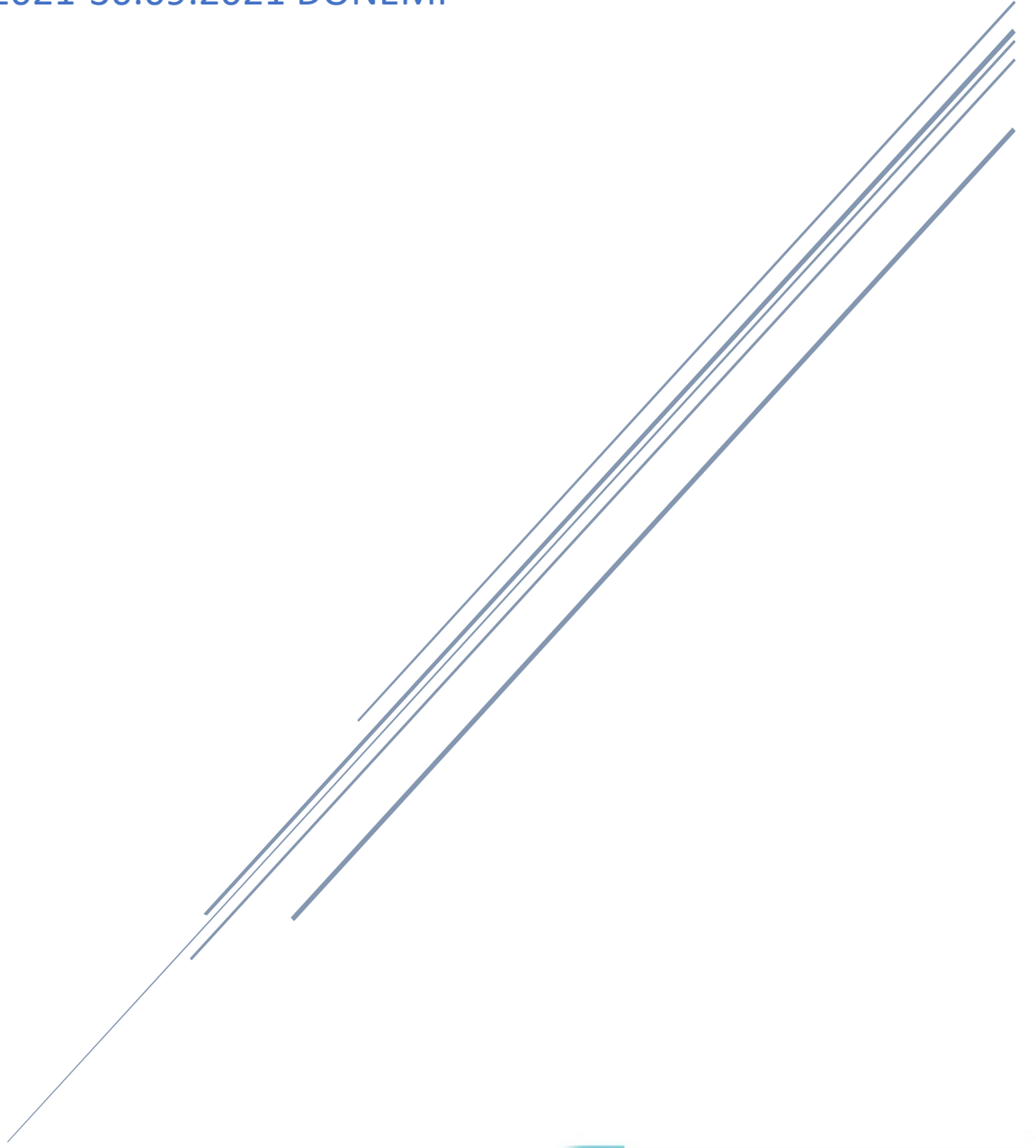


KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 EYLÜL 2021 YÖNETİM KURULU KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

01.01.2021-30.09.2021 DÖNEMİ



*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 **01.01.2021-30.09.2021** dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.*

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	3
KURUMSAL YAPI	6
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 Yardım ve Sponsorluk 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
6.3.13. Bilgi Güvenliği Politikası.....	23
6.3.14. Çıkar Çatışması Politikası	23
6.3.15. Tazminat Politikası.....	24
DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER	25
7. GENEL KURUL BİLGİLERİ	25
7.1. OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLERİ	25
7.2. OLAĞAN ÜSTÜ GENEL KURUL BİLGİLERİ	25

8. DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR	25
8.1. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER.....	27
9. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR	27
9.1. BAĞIMSIZ DENETİM FİRMASI	27
9.2. DEĞERLEME KURULUŞU	28
9.3. HUKUK FİRMASI.....	28
10. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ.....	28
10.1.ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER	28
10.2.İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK - BORÇLAR.....	28
10.3.İLİŞKİLİ TARAF BAKİYELERİ	29
10.4. İLİŞKİLİ TARAFLAR İLE MAL ve HİZMET ALIM SATIMI	29
10.5. İLİŞKİLİ TARAFLAR BORÇLANMALAR.....	31
11. ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI	31
11.1. ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU	31
11.2. DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER	31
11.3. ŞİRKET'İN YATIRIMLARINA İLİŞKİN BİLGİER	35
11.4. ŞİRKET'İN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	35
11.5. YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	35
12. ÖZET FİNANSAL TABLOLAR.....	36
12.1. BİLANÇO	36
12.2. GELİR TABLOSU.....	37
12.3. NET AKTİF DEĞER TABLOSU	37
13. PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	38
13.1. PORTFÖY ÖZETİ	38
13.2. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	38
13.2.1. Ankara Çankaya Projesi	38
13.2.2. Elit Residence	39
13.2.3. Levent Loft 2 Bahçe Daireleri	39
13.2.4. Kağıthane Ofis Park	39
13.2.5. Yapı Kredi Plaza	39
13.2.6. Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel).....	39
13.3. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER	40
13.4. PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	40
13.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	41
EKONOMİK ve SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER	44
14. ULUSLARARASI EKONOMİK GELİŞMELER	44

15. YURTIÇİ EKONOMİK GELİŞMELER	45
15.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	46
15.1.1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	46
15.1.2. İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSLERİ	47
15.1.3. KONUT KREDİLERİ	48
15.1.4. KONUT SATIŞLARI	48
16. HİSSE ("KGYO.E") PERFORMANSI	49

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.

Firma Unvanı	: KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - Koray GYO
İş Adresi	: LEVENT MAH. CÖMERT SK. YAPI KREDİ PLAZA SİTESİ B BLOK KAT:10 İÇ KAPI N26 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Telefon No	: 0 212 380 16 80
İnternet Adresi	: www.koraygyo.com
E-Posta Adresi	: koray@koraygyo.com
Ticaret Sicil No	: 359254
Vergi Dairesi / No	: Büyük Mükellefler VD / 937 010 0130
Mersis No	: 0937010013000015
İşlem Gördüğü Borsa	: BORSA İSTANBUL A.Ş. (BİST) ANA PAZAR
İşlem Kodu	: KGYO.E

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı 55.000 TL sermayeli YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup, 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'nın hükümlerine göre 100.000.000 (yüzmilyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerde 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 değerde 40.000.000 (Kırk Milyon) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir.

Esas sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden payların 20.400.000 adedi A Grubu (imtiyazlı) nama yazılı, 19.600.000 adedi ise B Grubu (imtiyazsız) hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu

nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

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

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 20.400.000 TL'lik nominal pay adedi ile çıkarılmış sermayemizin % 51'ine sahiptir.

23.07.2008 tarihinde kurulan, faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme olan Koray'ın ödenmiş sermayesi 125.828.478 TL olup sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Koray'ın Sermaye Yapısı		
Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	Sermayedeki Pay Adedi	Sermayedeki Pay Oranı
Orhun Kartal	88.079.934	70,00%
Ahmet Salahattin Şakarcan	18.874.272	15,00%
Vehbi Ergin Öztürk	18.874.272	15,00%
Toplam	125.828.478	100,00%

Koray topluluğuna bağlı şirketler aşağıdaki gibidir:

Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (" Koray ")' nin Bağlı Ortaklıkları				
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Çıkarılmış Sermayesi	Koray'ın Sermayedeki Pay Adedi	Koray'ın Sermayedeki Pay Oranı
Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	40.000.000	20.400.000	51,00%
Koray Erfa Proje Geliştirme A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme	4.900.000	4.900.000	100,00%

Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	Yurt İşletmeciliği	54.861.400	11.065.544	20,17%
Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	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 240 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 bir dahaki genel kurul 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 Oduğu Pay Durumu
Orhun Kartal	Yönetim Kurulu Başkanı	17.05.2021	2021 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yoktur
Vehbi Ergin Öztürk	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	17.05.2021	2021 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Ahmet Salahattin Şakarcan	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2021	2021 yılı Olağan Genel Kurulu	Yoktur	Yoktur
Hasan Recai Anbarcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2021	2021 yılı Olağan Genel Kurulu	Yoktur	Yoktur
Özgür Mungan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2021	2021 yılı Olağan Genel Kurulu	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 Kısm 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 Eylül 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
Orhun Kartal	Yönetim Kurulu Başkanı	Koray İnşaat Grubu ve Hun Holding Bağlı Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği
Vehbi Ergin Öztürk	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Koray İnşaat Grubu ve Bağlı Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği
Ahmet Salahattin Şakarcan	Yönetim Kurulu Üyesi	Koray İnşaat Grubunda Yönetici ve Ortak
Hasan Recai Anbarcı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kartal Yenilenebilir Enerji ve Üretim A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Özgür Mungan	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 ticarî 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,*

- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını 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
Komite Başkanı	Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2021 - 2021/26
Komite Üyesi	Özgür Mungan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2021 - 2021/26

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:

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim kuruluşundan alınacak hizmetlerin kapsamının belirlenmesi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek.
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunu, bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.
- Bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komite'ye iletilen bağımsız denetim kapsamında ulaşılabilecek tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini; bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerisini; ortaklık yönetimiyle arasında gerçekleştirilen önemli yazışmaları değerlendirmek.
- Şirketin muhasebe, raporlama 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.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

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

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan 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
Komite Başkanı	Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2021 - 2021/26
Komite Üyesi	Erdal Karagül - Genel Müdür Yardımcısı	14.06.2021 - 2021/26
Komite Üyesi	Emre Bayar - Yatırımcı İlişkileri & Portföy Yönetim Md.	28.06.2021 - 2021/29

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:

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

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini yönetim kurulu onayına sunmak.
- Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu yönetim kuruluna yazılı olarak iletmek.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.

- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirlemek.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından 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
Komite Başkanı	Özgür Mungan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2021 - 2021/26
Komite Üyesi	Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.06.2021 - 2021/26

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:

- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) sistemi çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,
- Olasılık ve etki hesaplarına göre, şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılabilecek veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespiti,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,

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

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

6.3. 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;

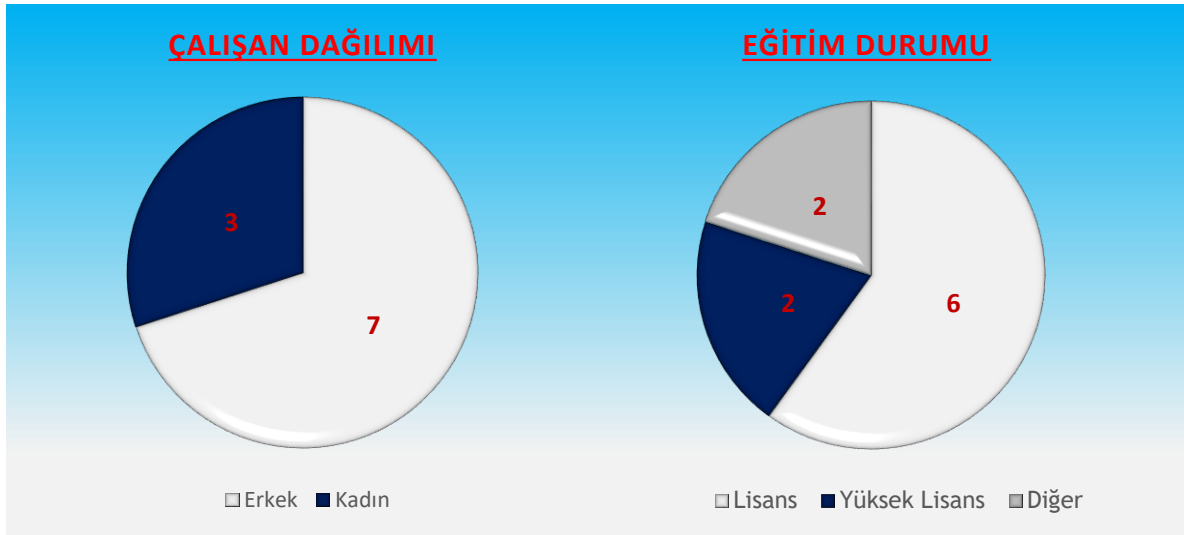
- Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak

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

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

i. Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Şirketimizin 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 10 olup çalışan profili aşağıdaki gibidir:



ii. Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

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

iv. İşe Alım Genel Şartları:

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

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

v. Kariyer Planlama

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

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) Kalanının % 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 Yardım ve Sponsorluk Politikası

Şirket, toplumsal ve kurumsal sorumluluk bilinci içerisinde toplumsal ihtiyaçları karşılamak, ülkenin geleceğine ve kalkınmasına katkıda bulunmak suretiyle, eğitim, sağlık, kültür-sanat, hukuk, bilim, çevreyi koruma, spor, engellilerin topluma kazandırılması, girişimcilik, teknoloji, iletişim ve benzeri

kamuya yararlı faaliyetlerin karşılıksız bağışlarla özendirilmesi ve desteklenmesi için gerekli ilke, kuralların belirlenmesi, bağış sürecinin yönetilmesi ve bu konuda bilgilendirme, raporlama ve sorumlulukların belirlenmesi amacıyla bağış politikası oluşturmuştur.

Bağış, yardım ve sponsorlukların temel amacı, toplumsal sorumlulukların yerine getirilmesi, pay sahiplerimiz ve çalışanlarımızda 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 kamuya, 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 kamuya, 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 kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören finansal raporlama ilkeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve

detaylı bir şekilde ilan ederek; Yatırımcı 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.

6.3.13. Bilgi Güvenliği Politikası

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

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

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

Şirket özellikle aşağıda belirtilen konuların yerine getirilmesini benimsemiştir:

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

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

6.3.14. Çıkar Çatışması Politikası

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

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

- Çalışanın kişisel çıkarlarından kaynaklanan çatışmalar;
- Yatırım hizmetleri ve faaliyetlerinin sağlanmasına ilişkin çatışmalar;
- Şirket hizmet ve faaliyetleriyle bağlantılı çatışmalar;
- Sermaye Piyasası Faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında ortaya çıkabilecek çatışmalar,
- Organizasyonel çatışmalar;

- Ortaklar, bağı ortaklıklar ve iştirakler ile olan ilişkilerden kaynaklanan çatışmalar

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

6.3.15. Tazminat Politikası

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

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Tazminat 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

- Portföyümüzde yer alan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya/Kavaklıdere Mahallesi, İran Caddesi, 6049 Ada, 21 Parselde yer alan Ankara-Çankaya projesinden; 28.12.2020 tarihli ekspertiz değeri KDV hariç 3.420.000 TL olan C Blok 23 no'lu bağımsız bölümün, satış bedelinin 1.100.000 TL'si peşin, kalan bedeli ise takip eden on ay içerisinde taksitler halinde tahsil edilmek üzere KDV hariç 3.474.576 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir.
- Şirketimizin 100.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2025 yılına uzatılmasına ilişkin Esas Sözleşme değişiklik tasarısı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.02.2021 tarihli yazısıyla kabul edilmiştir.

- Şirketimiz sermayesinin, 12.179.872 TL nominal değer (10.400.000 TL'lik kısmı A Grubu, 1.775.872 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.
- 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.
- Gerek Yapı Kredi Bankası gerekse diğer gerçek kişilerle olan pay devirleri 17.05.2021 tarihinde tamamlanmıştır.
- Pay devirleri sonrası Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirketimizdeki payları, 20.400.000 adedi A Grubu, 1.775.872 adedi B Grubu olmak üzere toplam 22.175.872 adet ile Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin %55,44'üne ulaşmıştır.
- Pay devirleri sonrası Sermaye Piyasası Kanun'un 26. maddesinin birinci fıkrası ve II.26-1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 11. maddesinin birinci fıkrası kapsamında Yönetim Kontrolünü ele geçiren Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Şirketimizin B Grubu pay sahiplerine A1 Capital Menkul Değer A.Ş. aracılığıyla 4,6857 TL fiyattan 21.06.2021 ile 02.07.2021 tarihleri arasında zorunlu pay alım teklifinde bulunulmuştur. Pay alım teklifi süresince teklife katılan yatırımcı olmamıştır.
- COVID-19 kaynaklı olarak faaliyet hacminde önemli ölçüde düşüş yaşanması nedeniyle geçici olarak kira indirimine karar verildiği 30.06.2020, 30.09.2020 ve 29.12.2020 tarihli özel durum açıklamaları ile kamuya duyurulan bir kiracımızla yapılan görüşme sonucunda, sektördeki uygulamalar da dikkate alınarak, 28.12.2020 tarihli ekspertiz değeri KDV hariç 69.697,72 TL olan ve mevcut haliyle KDV hariç 70.603,37 TL tutarındaki kiranın, 01.03.2021-31.05.2021 tarihleri arasında geçerli olmak üzere %25 oranında indirilmesine karar verilmiş olup; tahsil edilmeyecek toplam kira bedeli 3 ay için toplamda KDV hariç 52.952,52 bin TL olacaktır.
- Yönetim Kurulumuz tarafından, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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.
- 17.05.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısı sonucunda tadil edilen esas sözleşmemiz gereği, Şirketimizin unvanı Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., merkez adresi ise Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok Kat:10 İç Kapı N26 Beşiktaş/İstanbul olarak değiştirilmiştir.
- Unvan değişikliği sonrası Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem gören paylarımızın kodları ise 01.07.2021 tarihi itibarı ile "KGYO.E" (eski kod: "YKGYO.E") olarak değiştirilmiştir.
- 17.05.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısı sonucunda Yönetim Kurulu üyeliklerine, A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylardan Sn. Orhun KARTAL, Sn. Vehbi Ergin ÖZTÜRK ve Sn. Ahmet ŞAKARCAN ile, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise, Sn. Hasan Recai ANBARCI, Sn. Özgür MÜNGAN'ın 2021 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmelerine karar verilmiştir.
- 17.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimiz Genel Müdürü Sn. Ahmet Okay Karaata'nın 17.05.2021 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılması nedeniyle yerine mevcut A grubu imza yetkisinin aynı tarih itibarıyla iptaline, yerine Sn. Murat Oktay'ın 17.05.2021 tarihi itibarıyla Şirketimiz Genel Müdürü olarak atanmasına 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.

- Şirketimizde Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Barış Dikmen'in kendi isteğiyle görevinden ayrılması nedeniyle, yerine Sn. Erdal Karagül'ün Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına karar verilmiştir.
- Yönetim Kurulumuzun 28.06.2021 tarihli kararı ile; Sermaye Piyasası Kurulu'nun; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11.maddesinde belirlenen görevleri yerine getirmek, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen kıstaslar çerçevesinde Ortaklığın portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmını yönetmek üzere SPK VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ve II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartlara haiz olduğu anlaşılan, sırasıyla 206743-910048-305353 sicil numaralarıyla Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 – Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Türev Araçlar Lisanslarına sahip Emre Bayar'ın Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri ve Portföy Yönetim Müdürü olarak atanmasına karar verilmiştir.
- 1 Eylül itibari ile Şirket merkez ofis olarak kullandığımız, Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 19.08.2021 tarih ve 2021/KORAYGYO/001 değerleme raporuna göre aylık kira bedeli **KDV hariç 49.800 TL** ve mülk sahibi ana ortağımız Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. olan **Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok 26 no'lu** bağımsız bölüm kira başlangıcının 1 Ağustos 2021 olmak üzere kira bedelinin her yıl ağustos ayında TÜİK tarafından açıklanan on iki aylık tüfe ortalaması oranında arttırılarak **KDV hariç 47.500 TL** bedel karşılığında kiralanmıştır.
- Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 17.09.2021 tarih ve 2021/KORAYGYO/002 değerleme raporuna göre ekspertiz bedeli **KDV hariç 9.385.000 TL** olan İstanbul'un en değerli iş merkezlerinin bulunduğu aks üzerinde yer alan Yapı Kredi Plaza Sitesi içerisinde B Blokta yer alan ve mevcut durumda **KDV Dahil 63.000 TL** kira geliri olan 25 no'lu bağımsız bölüm KDV hariç **9.300.000 TL** peşin bedel karşılığında satın alınmıştır.
- Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.12.2020 tarih ve Oİ-710 sayılı değerleme raporuna göre ekspertiz değeri **KDV hariç 5.200.000 TL** olan portföyümüzdeki İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel 17.kat (Elit Residence) 42 no'lu bağımsız bölüm **KDV hariç 5.508.474,60 TL** (KDV dahil 6.500.000) TL bedel karşılığında peşin olarak satılmıştır.
- Dönem içerisinde sermaye artırımları ve/veya temettü dağıtımı olmamıştır.

8.1. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

- Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.12.2020 tarih ve Oİ-707 sayılı değerleme raporuna göre ekspertiz değeri KDV hariç **2.140.000 TL** olan portföyümüzdeki İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mah. Oto Cad. Loft Residence 2 Apt. NO:4 43 no'lu bağımsız bölümün KDV hariç **2.970.297 TL** (KDV dahil 3.000.000) bedel karşılığında satış işlemi gerçekleşmiştir.

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;

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

Ayrıca Tebliğ'in aynı 35 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:

	Eylül 21		Eylül 20	
	Şirket	Grup	Şirket	Grup
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	₺1.480.271	₺2.416.271	₺1.412.938	₺2.238.688

10.2.İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK - BORÇLAR

İlişkili Taraflardan Alacaklar	30.Eyl.21	31.Ara.20
Ortaklar	-	24.101
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. *	-	24.101
Diğer ilişkili kuruluşlar	1.152	32.323
Koç Holding A.Ş. *	-	6.118
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. *	-	12.227
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. *	-	10.588
Diğer	1.152	3.390
	1.152	56.424

İlişkili Taraflara Borçlar	30.Eyl.21	31.Ara.20
Ortaklar	-	501.484
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. *	-	501.484
Diğer ilişkili kuruluşlar	4.232	75.692
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	28.170
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. *	-	25.355
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. *	-	7.292
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. *	-	5.798
Opet Petrolcülük A.Ş. *	-	1.862
Koç Holding A.Ş. *	-	4.543
Diğer	4.232	2.672
	4.232	577.176

10.3. İLİŞKİLİ TARAF BAKİYELERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler	30.Eyl.21	31.Ara.20
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. *	-	7.372.476
- Vadesiz mevduatlar	-	10.740
- Vadeli mevduatlar	-	7.361.736
	-	7.372.476

Yatırım fonları	30.Eyl.21	31.Ara.20
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. *	-	5.165.268
Yatırım fonları	-	5.165.268
	-	5.165.268

10.4. İLİŞKİLİ TARAFLAR İLE MAL ve HİZMET ALIM SATIMI

İlişkili taraflara yapılan satışlar	30.Eyl.21	30.Eyl.20
Ortaklar	1.627.041	2.664.115
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. *	1.594.901	2.664.115
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	32.140	-
Diğer	2.206.082	3.165.053
Koç Holding A.Ş. *	733.121	1.201.847
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. *	335.373	430.858
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. *	312.996	623.842
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. *	133.278	217.406
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. *	119.129	210.969
Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	167.108	-
Yapı Kredi Faktoring A.Ş. *	72.675	123.578
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	106.299	93.953
Hüseyin Ayduk Esat Koray	102.616	92.201
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş. *	37.657	50.344
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	35.844	47.515
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	27.816	35.565

Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	14.074	23.978
Körfez Ulaştırma A.Ş.	7.006	11.696
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	1.090	1.301
	3.833.123	5.829.168

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

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	30.Eyl.21	30.Eyl.20
Ortaklar	470.929	592.722
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. *	371.053	592.722
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	99.876	-
Diğer ilişkili kuruluşlar	798.027	1.009.427
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. *	353.857	489.509
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. *	128.452	200.897
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	125.460	96.454
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. *	70.396	82.831
Hüseyin Ayduk Esat Koray	76.576	79.271
Opet Petrolcülük A.Ş. *	14.016	24.587
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	14.417	12.663
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. *	4.550	8.457
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	7.209	6.331
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	2.333	6.331
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	761	995
Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş. *	-	1.101
	1.268.956	1.602.149

İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	30.Eyl.21	30.Eyl.20
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. *	740.336	417.892
-Faiz geliri	58.856	215.023
-Yatırım fonu geliri	681.480	202.869
	740.336	417.892

İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	30.Eyl.21	30.Eyl.20
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. *		
-Komisyon giderleri	8.691	1.716
	8.691	7.274

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

10.5. İLİŞKİLİ TARAFALAR BORÇLANMALAR

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	30.Eyl.21	30.Ara.20
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	548.080	-
Faaliyet Kiralamasından Borçlar	548.080	-
	548.080	-

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	30.Eyl.21	30.Ara.20
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	1.853.254	-
Faaliyet Kiralamasından Borçlar	1.853.254	-
	1.853.254	-

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

11.1. ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

SOLO (TL)	Eylül 21	(%)	Aralık 20	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	22.440.050	24,12%	27.813.267	31,59%
DURAN VARLIKLAR	70.611.220	75,88%	60.227.983	68,41%
TOPLAM AKTİF	93.051.270	100,00%	88.041.250	100,00%
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	3.538.750	3,80%	3.477.027	3,95%
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	4.076.803	4,38%	4.210.419	4,78%
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	7.615.553	8,18%	7.687.446	8,73%
ÖZ KAYNAKLAR	85.435.717	91,82%	80.353.804	91,27%

Şirket 2021 yılının ilk dokuz ayında varlıklarını %3,80'ni kısa vadeli, %4,38'i uzun vadeli olmak üzere toplam %8,18'ini yabancı kaynaklar ile %91,82'sini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

KONSOLİDE (TL)	Eylül 21	(%)	Aralık 20	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	33.228.782	31,80%	36.496.979	37,47%
DURAN VARLIKLAR	71.254.173	68,20%	60.903.261	62,53%
TOPLAM AKTİF	104.482.955	100,00%	97.400.240	100,00%
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	9.404.870	9,00%	7.913.939	8,13%
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	5.986.557	5,73%	5.720.503	5,87%
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	15.391.427	14,73%	13.634.442	14,00%
ÖZ KAYNAKLAR	89.091.528	85,27%	83.765.798	86,00%

Grup 2021 yılının ilk dokuz ayında varlıklarını %9'u kısa vadeli, %5,73'ü uzun vadeli olmak üzere toplam %14,73'ünü yabancı kaynaklar ile %85,27'sini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

11.2. DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Grup'un 30 Eylül 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 müdâhil 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 Eylül 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı'nın işbu iptal işleminin iptali için, Grup tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır.

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

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

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Grup'un bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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.

İstanbul İstanbul projesi

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

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

200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2020: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam 10.223.166 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2020: 7.496.988 TL).

Şirket iç verim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 4.646.979 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2020: 5.614.150 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (18. Madde sonrası 200/1 parsel ile, 200 Ada, 2 parselin küçük bir bölümü) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Grup arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Grup'a devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5,37247 oranlarında düzenlenerek konut alanı 200 Ada, 1 parselde, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı

(199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış konut alanı (200 Ada, 1 parsel) ile, hisseli spor alanının (199 Ada, 2 parsel) tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi alanı ile ilgili (195 Ada, 8 parsel) 18. madde uygulaması öncesi devam etmekte olan 937 parsel ile ilgili ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu devri işlemi gerçekleşmemiş olup, idari işlemlerin sonuçlanması beklenmektedir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m² 'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır.

Diğer

Şirket'in daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 435.260 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 367.025 TL).

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 418.750 TL). Söz konusu dava 21 Aralık 2020 tarihinde Yargıtay 23. Dairesi'nin aldığı kararla Şirket lehine kesinleşmiş olup, raporlama tarihi itibarıyla kesinleşme şerhi alınarak dosya kapatılmıştır.

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 4.733.030 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 4.733.030 TL). Ancak 2020 yılı içinde, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Söz konusu nihai karara, karar düzeltme yolu bulunmamakla beraber Şirket 2021 yılı içinde Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

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 m² 'lik arsa üzerinde proje çalışmaları devam etmektedir.
- İstanbul'un en değerli iş merkezlerinin bulunduğu aks üzerinde yer alan **Yapı Kredi Plaza Sitesi** içerisinde B Bloкта yer alan ve mevcut durumda **KDV Dahil 63.000 TL kira geliri** olan 25 no'lu bağımsız bölüm **KDV hariç 9.300.000 TL** peşin bedel karşılığında portföyümüze kazandırılmıştır.

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 Eylül 21	31 Aralık 20
DÖNEN VARLIKLAR		33.228.782	36.496.979
Nakit ve Nakit Benzerleri	14.950.264	13.580.293	
Finansal Yatırımlar	9.696.574	13.912.376	
Ticari Alacaklar	5.763.376	3.828.709	
Diğer Alacaklar	747.768	166.160	
Stoklar	4.267	2.956.583	
Peşin Ödenmiş Giderler	613.390	610.103	
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	656.893	804.233	
Diğ. Dön. Varlıklar	796.250	638.522	
DURAN VARLIKLAR		71.254.173	60.903.261
Ticari Alacaklar	353.812	507.446	
Diğer Alacaklar	274.086	360.820	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	66.111.924	56.811.924	
Stoklar	1.504.794	1.425.097	
Maddi Duran Varlıklar	2.567.224	1.414.466	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.695	15.265	
Ertelenmiş Vergi Varlığı	433.638	368.243	
TOPLAM VARLIKLAR		104.482.955	97.400.240
KVYK		9.404.870	7.913.939
Kısa Vadeli Borçlanmalar	548.080	-	
Ticari Borçlar	3.982.893	3.409.953	
Çalışanlara Sağ. Fay. Kap. Borçlar	1.181.928	1.094.671	
Diğer Borçlar	243.115	489.818	
Ertelenmiş Gelirler (Müş. Sözl)	954.870	350.695	
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.493.984	2.568.802	
UVYK		5.986.557	5.720.503
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.853.254	-	
Diğer Borçlar	369.893	369.361	
Uzun Vadeli Karşılıklar	3.763.410	5.351.142	
ÖZKAYNAKLAR		89.091.528	83.765.798
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		87.565.531	82.359.271
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000
Kardan Ayrılan Kısıt Yed.	5.228.249	5.228.249	
Diğer Kalemler	90.300.758	90.562.615	
Geçmiş Yıllar Kar (Zarar)	(53.431.593)	(54.971.989)	
Net Dönem Karı	5.468.117	1.540.396	
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.525.997	1.406.527	
TOPLAM KAYNAKLAR		104.482.955	97.400.240

12.2. GELİR TABLOSU

KONSOLİDE GELİR-GİDER (TL)	30 Eylül 21	Marj	30 Eylül 20	Marj
HASILAT	43.957.635	100,00%	37.203.659	100,00%
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	34.841.196	79,26%	28.996.098	77,94%
BRÜT KAR/ZARAR	9.116.439	20,74%	8.207.561	22,06%
Genel Yönetim Giderleri (-)	7.514.458	17,09%	7.775.395	20,90%
Pazarlama Giderleri (-)	564.260	1,28%	823.893	2,21%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.509.709	10,26%	688.035	1,85%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.538.920	5,78%	2.215.435	5,95%
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	3.008.510	6,84%	-1.919.127	-5,16%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.449.728	3,30%	1.123.153	3,02%
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ)	4.458.238	10,14%	-795.974	-2,14%
Finansman Gelirleri	3.297.163	7,50%	1.526.544	4,10%
Finansman Giderleri (-)	774.680	1,76%	34.528	0,09%
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR	6.980.721	15,88%	696.042	1,87%
VERGİ GELİRİ (GİDERİ)	-634.710	-1,44%	-452.017	-1,21%
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-624.085	-1,42%	-505.564	-1,36%
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-10.625	-0,02%	53.547	0,14%
DÖNEM KARI/ZARARI	6.346.011	14,44%	244.025	0,66%
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	877.894	2,00%	630.136	1,69%
NET DÖNEM KARI	5.468.117	12,44%	-386.111	-1,04%

BAŞLICA RASYOLAR	30.Eyl.21	31.Ara.20
Aktif Karlılığı	5,23%	1,58%
Özsermaye Karlılığı	6,24%	1,87%
Cari Oran	3,53	4,61
Likidite Oranı	2,62	3,47
Dönen Varlıklar / Toplam Aktif	31,80%	37,47%
Borçluluk Oranı	14,73%	14,00%
Öz Sermaye/Toplam Aktif	85,27%	86,00%

12.3. NET AKTİF DEĞER TABLOSU

NET AKTİF DEĞER	31.12.2020	30.09.2021
GAYRİMENKULLER	104.435.260	105.196.924
ANKARA ÇANKAYA	43.720.260	40.296.924
ELİT RESİDENCE	10.200.000	5.000.000
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
YAPI KREDİ PLAZA	-	9.385.000
HAZIR DEĞERLER	27.287.328	24.441.497
İŞTİRAKLER	205.341	205.341

DİĞER VARLIKLAR	8.713.967	12.219.399
TOPLAM PORTFÖY	140.641.896	142.063.161
BORÇLAR	13.634.442	15.391.427
NET AKTİF DEĞER	127.007.454	126.671.734
SERMAYE	40.000.000	40.000.000
PAY NET AKTİF DEĞER	3,18	3,17

*30 Eylül 21 Konsolide Bilançoya Göre

13. PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

13.1. PORTFÖY ÖZETİ

KORAY GYO SOLO PORTFÖY				
TÜRK LİRASI	30.09.2021	(%)	31.12.2020	(%)
Para Piyasası Araçları	9.129.650	9,81%	8.244.381	9,36%
ABD Doları	8.948.139	9,62%	7.361.736	8,36%
Türk Lirası	181.511	0,20%	882.645	1,00%
Sermaye Piyasası Araçları	9.696.574	10,42%	13.912.376	15,80%
Yatırım Fonu	6.002.798	6,45%	0	0,00%
Kira Sertifikası	3.693.776	3,97%	0	0,00%
Bono	0	0,00%	7.917.223	8,99%
Tahvil	0	0,00%	5.995.153	6,81%
Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Haklar	67.616.718	72,67%	61.193.604	69,51%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	66.111.924	71,05%	56.811.924	64,53%
Stoklar	1.504.794	1,62%	4.381.680	4,98%
Diğer Varlıklar	6.608.328	7,10%	4.690.889	5,33%
TOPLAM VARLIKLAR	93.051.270	100%	88.041.250	100%

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 Eylül 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.

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

13.2.2. 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.

13.2.3. 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.

13.2.4. 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.

13.2.5. Yapı Kredi Plaza

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

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 muhasebeleştirdiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 30.09.2021 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	Gayrimenkuller, 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	38,31%	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	6,56%	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	1 Adet Mesken Vasıflı Bağımsız Bölüm	5.000.000	100,00%	5.000.000	4,75%	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	4,39%	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	37,07%	Pazar Yaklaşımı	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2020/Öl-2020.0709	Stok
6	Yapı Kredi Plaza (İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1403 Ada, 648 Parsel B Blok Bağımsız Bölüm No: 25)	Türkiye	İstanbul	1 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm	9.385.000	100,00%	9.385.000	8,92%	Pazar Yaklaşımı	Tera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	"17.09.2021/2021/koraygyo/002 "	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
GAYRİMENKULLER TOPLAMI							105.196.924	100,00%				

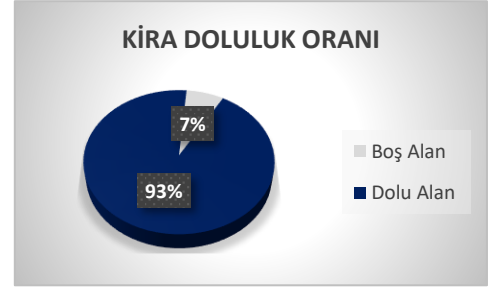
13.4. PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Portföyümüzde kiralanabilir durumda olan 15 adet bağımsız bölümün 14 adedi mevcut durumda kiralanmış olup kiralanmış gayrimenkullere ilişkin detayları gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir.

NO	KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	Bağımsız Bölüm No	Kiralanabilir Alan (m ²)	Birim Sayısı	KİRACI	KULLANIM AMACI	EKSPERTİZ KİRA DEĞERİ (TL)	MEVCUT KİRA DEĞERİ (TL)
1	Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	1	172,00	1	STARBUCKS	Kafe	8.304	9.676
2		2	948,00	1	MİGROS	Market	43.500	50.171
3		3	344,00	1	PAŞABAHÇE	Mağaza	17.772	21.163
4		4	579,00	1	YAPI KREDİ BANK	Banka Şubesi	28.201	29.405
5		5	135,00	1	HAMBURGER	Kafe	8.560	10.331
6		6	121,10	1	BATEK GIDA	Ofis	32.930	43.414
7		7	344,00	1	KAHVE DÜNYASI	Kafe	15.752	17.559
8		8-11	2.054,00	4	MARS SPORTIF	Spor Salonu	69.698	81.745

9	Kağıthane Ofis Park	32	539,71	1	KANTAR MEDIA	Ofis	24.255	36.840
10	Elit Residence	30	279,00	1	BOŞ	Ofis	16.740	
11	YK Plaza	25	383,00	1	TYCO ELEKTRONİK	Ofis	50.500	53.389
12	Levent Loft Garden	23	90,00	1	GAMENAD	Ofis	8.100	8.475
	TOPLAM		5.988,81	15			324.312	362.167

Kiralanabilir Alan	Birim Sayısı	Birim Doluluk Oranı (%)	Alan (m²)	Alan Doluluk Oranı (%)
Boş Alan	1	6,67%	279,00	4,66%
Dolu Alan	14	93,33%	5.709,81	95,34%
Toplam Kiralanabilir Alan	15	100%	5.988,81	100%



13.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30.09.2021 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar 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 Eylül 21	31 Aralık 20
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	18.826.224	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)	67.616.718	62.409.424
C	İştirakler	Md.24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	285.026
	Diğer Varlıklar		6.402.987	2.984.702
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	93.051.270	88.041.250
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	85.435.717	80.353.804
	Diğer Kaynaklar		7.615.553	7.687.446
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	93.051.270	88.041.250
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	30 Eylül 21	31 Aralık 20
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.129.650	8.244.381
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	8.240.609	8.035.359

	Portföy Sınırlamaları	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Hesaplama Yöntemi	30 Eylül 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	72,67%	70,89%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	20,45%	25,40%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,22%	0,23%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	1,17%	1,24%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	9,81%	9,36%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	8,86%	9,13%	≤ %10

EKONOMİK ve SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

14. ULUSLARARASI EKONOMİK GELİŞMELER

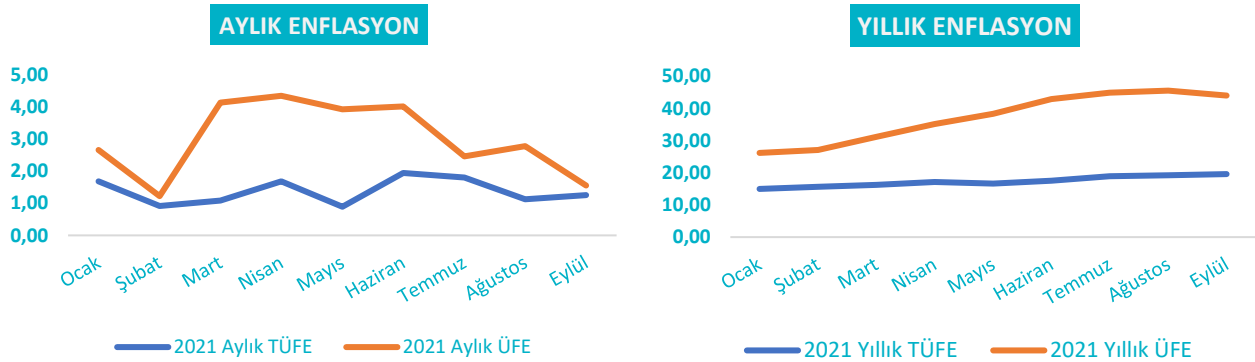
- Koronavirüs 2021 yılının ikinci çeyreğinde de piyasaların odağında yer almayı sürdürürken, aşı ve ülkelerin aşılama hızı salgına ilişkin gelişmelerin başını çekti. Ayrıca ilk kez Hindistan'da görülen ve hızla yayılan delta varyantı öne çıktı. Pandeminin yanı sıra ikinci çeyrekte ABD'deki Başkanlık değişimi sonrası ABD Başkanı Biden'ın izlediği politikalar ve merkez bankaları kararları küresel piyasalarca takip edildi.
- İlk kez Hindistan'da ortaya çıkan ve Covid-19'un diğer varyantları ile karşılaştırıldığında çok daha bulaşıcı ve tehlikeli olan Delta varyantı, piyasalarda panik yarattı. Hindistan'ın ardından hızla diğer ülkelere de yayılan ve yüksek aşılama oranına rağmen İngiltere'de yüksek vaka artışına neden olan delta varyantının, dünyada Covid-19'un dördüncü dalgasının yaşanabileceğine ilişkin endişeleri arttırırken, aşıların da koruma gücünün tartışılmasına neden oldu.
- Aşılama sürecinin başarılı olması, mali teşvik paketinin ekonomik toparlanma sağlaması sonrası enflasyonun artacağı ve Fed'in erken faiz artışına gideceği beklentileriyle hızla yükselişe geçerek Mart ayında %1,77 seviyesinin üzerine çıkan ABD 10 yıllık tahvil faizi, Fed'in varlık alımlarının devam edeceğini, enflasyondaki yükselişin geçici olacağını ve istihdamdaki desteklerin sürmesi gerektiğini belirtmesiyle piyasalarda erken faiz artırımı beklentileri azalırken Ağustos ayında %1,127 seviyesine kadar geriledi.
- Amerika Merkez Bankası (Fed), ikinci çeyrekte federal fonlama faizini değiştirmeyerek %0-0,25 aralığında sabit bırakırken, en az 120 milyar dolar olan aylık varlık alım programının sürdürüleceğini yineledi.
- İngiltere Merkez Bankası (BoE), 2021 yılı ikinci çeyreğinde de politika faizini değiştirmeyerek %0,10 seviyesinde sabit bırakırken varlık alım programını da 895 milyar sterlinde bıraktı.
- Avrupa Merkez Bankası (AMB), faizleri değiştirmeyerek politika faizini %0'da, marjinal faiz oranını %0,25'te, mevduat faizini de -%0,50 seviyesinde sabit bıraktı. Yılın ilk aylarına göre daha fazla varlık alımı yapılacağını vurgulayan AMB, 1,85 trilyon euro değerindeki Pandemi Acil Varlık Alım Programı'nı (PEPP) da değiştirmede. Ayrıca Banka, yeni stratejisinde enflasyon hedefinin %2'ye yükseleceğini ve %2'lik simetrik enflasyon hedefine ulaşana kadar mevcut faiz oranlarının korunacağını belirtti.
- OPEC+ ülkelerinin petrol üretiminde kesintiye gitmesi ve Suudi Arabistan'ın en büyük ham petrol terminallerinden biri olan Ras Tanura terminaline, Yemenli Husiler tarafından saldırı gerçekleştirildiği haberlerinin etkisi 2021 yılı Mart ayında 70 doların üzerine çıkan Brent tipi petrolün varil fiyatı, Temmuz ayında OPEC+'ın anlaşmaya varamamasının etkisiyle 77,83 dolara kadar yükseldi.
- Uzun dönemli faiz getirilerinin arttığı, enflasyonun son 30 yılın en üst seviyelerine çıktığı ve ekonomik büyümenin keskin olarak yavaşladığı bir ortamda altın fiyatları geriledi.
- Küresel hisse senedi piyasaları da düşüş yaşarken tahviller üzerinden uzun dönemli borçlanma maliyetleri artıyor.
- Tahvil getirileri Avrupa Bölgesinde en hızlı yükselişini yaşıyor. İtalya ve Yunanistan'da 10 yıllık tahvil getirileri son 15 ayın en yüksek seviyesine çıkarken Almanya, Fransa ve İspanya geçtiğimiz Mayıs ayının en yüksek tahvil getiri değerini yeniden test ediyor.
- 19 ülkeli Avrupa Bölgesi'nde Ekim ayında açıklanan verilere göre tüketici fiyat enflasyonu yıllık %4,1 ile 1991 yılından bu yana en kötü seviyesine ulaştı.
- Dünyanın en büyük üçüncü ekonomisi olan Japonya'da sanayi üretimi Ağustos ayından Eylül ayına %5,4'lük bir düşüş yaşadı.
- ABD'de ekonomik veriler istihdam yaratım maliyetlerinin üçüncü çeyrekte tahminlerin ötesinde bir önceki üç aylık döneme kıyasla %1,3 arttığını gösterdi. Birçok analist Federal Rezerv'in kısa dönem faiz oranlarını artıracığını belirtiyor.
- Altının genel olarak 2021 yılındaki oldukça düşük oranlarda gerçekleşen faiz oranları ve yüksek enflasyondan faydalanamadığı düşünülüyor, bunun sebebinin de analistler piyasaların enflasyon,

büyüme ve hisse senetleri konusunda oldukça iyimser değerlendirmelerinden kaynaklandığını belirtiyorlar.

- ABD ekonomisinde gayri safi yurtiçi hasıla birçok analistin beklentisinin altında kalarak Temmuz ve Eylül ayları arasında %2 oranında gerçekleşti. Bu değer ikinci çeyrekte gerçekleşen oranın %6,7 aşağısında. Ekonomistler bu düşüşün küresel tedarik zinciri ve salgında Delta varyantı sorunlarına bağlıyorlar.

15. YURTIÇİ EKONOMİK GELİŞMELER

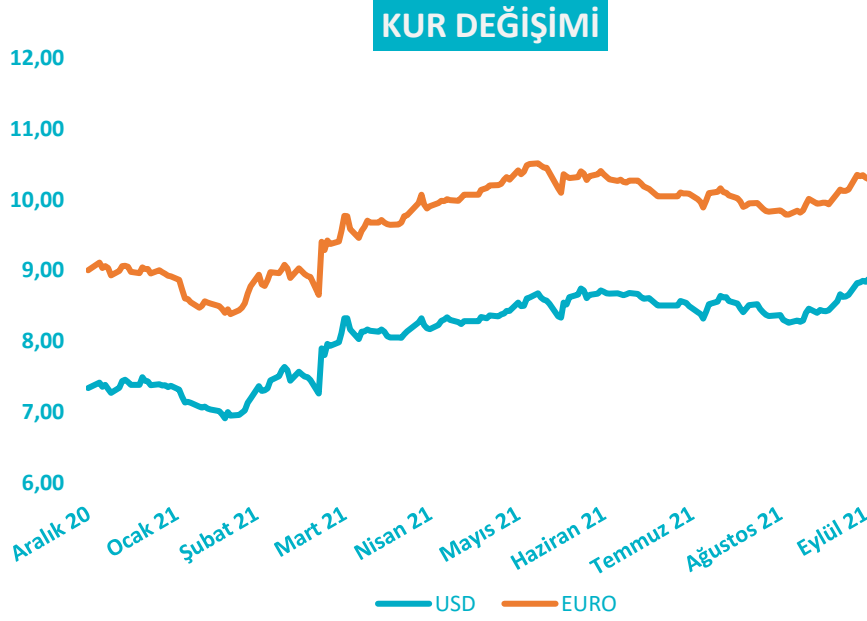
- Pandeminin küresel etkilerinin en ağır hissedildiği 2020 yılının ikinci çeyreğinde daralan Türkiye ekonomisi, sonraki dört çeyrekte pozitif büyüme kaydetmiştir. Aşılama sürecinin hızlı ilerlediği 2021 yılının ikinci yarısında, baz etkisi yanında güçlü iç ve dış talebin desteği ile %21,7 tarihi büyüme seviyesine ulaşılmıştır. Yılın ikinci yarısında da yüksek baz etkisiyle ılımlı bir büyüme beklenmektedir.
- TÜİK tarafından açıklanan verilere göre tüketici fiyatları Eylül’de aylık bazda %1,25 oranında artarak piyasa beklentilerinin altında gerçekleşmiştir. Piyasa beklentisi TÜFE’de aylık artışın %1,35 seviyesinde olacağı yönündeydi. Aynı dönemde ÜFE ise Şubat 2021’den bu yana en düşük artışını gerçekleştirerek aylık bazda %1,55 yükselmiştir.
- Yükseliş trendini sürdüren yıllık TÜFE enflasyonu Eylül ayında %19,58 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık ÜFE enflasyonu ise Ağustos ayında ulaştığı %45,52 seviyesinden Eylül’de %43,96 düzeyine gerilemiştir.



Kaynak: TÜİK

TCMB 23 Eylül ve 21 Ekim tarihli toplantılarında politika faizini sırasıyla 100 ve 200 baz puan düşürerek %16 seviyesine indirmiştir. Toplantı sonrasında yayımlanan metinde, parasal duruştaki sıkılığın ticari krediler üzerinde öngörülenin ötesinde daraltıcı etki yapmasının da etkisiyle para politikası duruşunun güncellendiği ve politika faizinde indirim yapılmasına karar verildiği belirtilmiştir. Daha önceki metinlerde yer alan “politika faizinin güçlü dezenflasyonist etkiyi muhafaza edecek ölçüde, enflasyon üzerinde oluşturulması” ifadesine son metinde yer verilmezken, orta vadeli %5 hedefine ulaşıncaya kadar tüm araçların kararlılıkla kullanılmaya devam edileceğinin altı çizilmiştir.

FED’in varlık alımlarını azaltabileceğine yönelik haber akışının takip edildiği Eylül ayı genelinde ABD dolarının küresel piyasalarda değer kazanmasının yanı sıra TCMB’nin politika faizini indirme kararı Türk Lirası üzerindeki baskının artmasına neden olmuştur. USD/TL kuru Ekim ayını yıl sonuna göre %29 artışla 9,48 seviyesinden tamamlarken, EUR/TL yıl sonuna göre %22 artarak Ekim ayı sonunda 11,00 seviyesine yükselmiştir.



15.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

15.1.1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

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

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve 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.

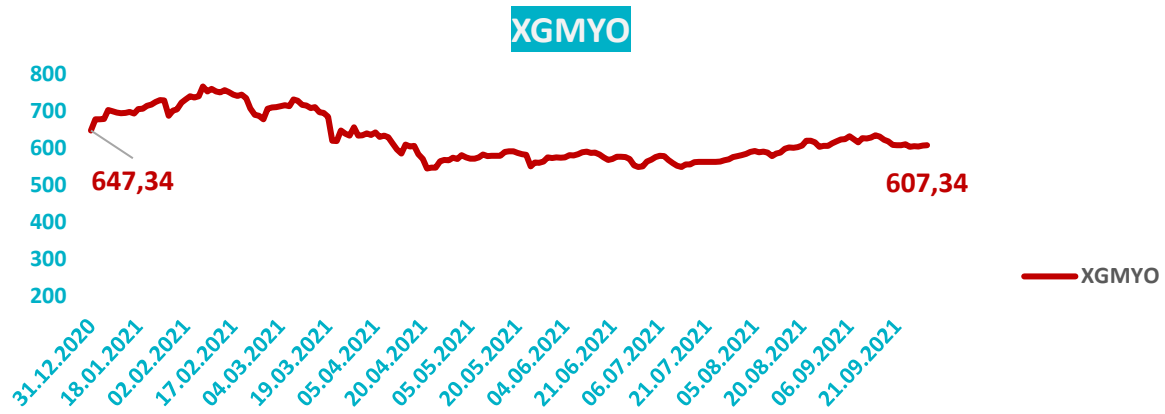
Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Kurumlar vergisinden istisna tutulan bu kazançlar üzerinden KVK 15/3 gereğince yapılacak stopaj oranı da %0'dır. GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve 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.

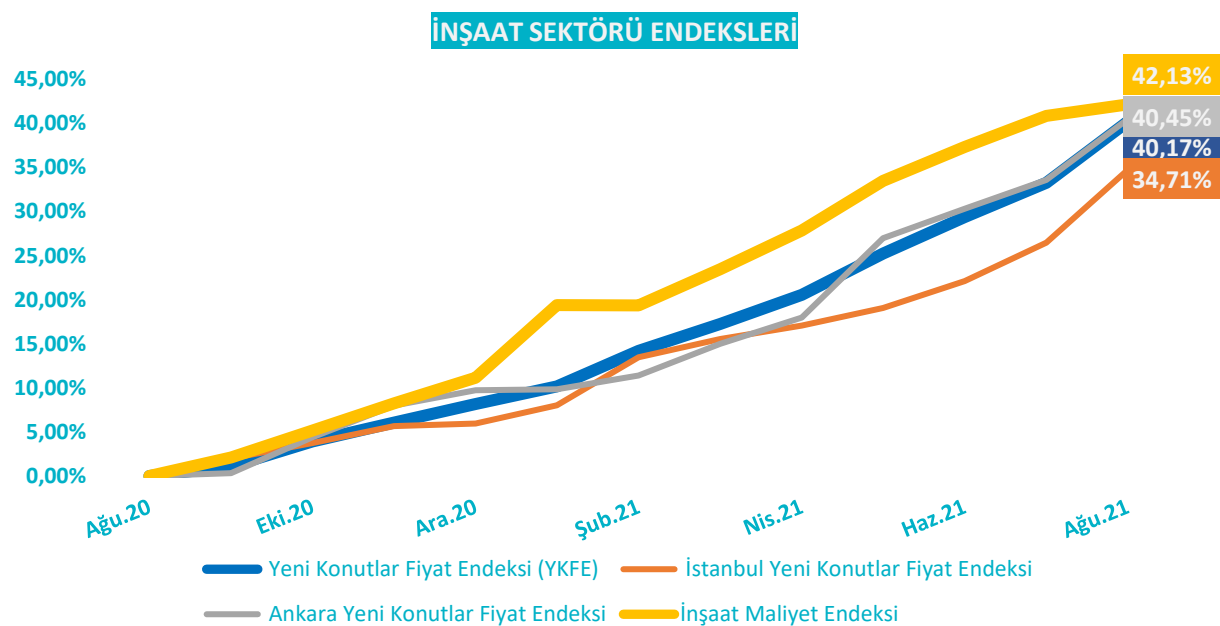
GYO sektörü ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur. Bunu, Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. GYO'lar ortaklık 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 36 gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden oluşan GYO Endeksi'nin ("XGMYO") 2021 yılının ilk dokuz ayında % 9 civarında değer kaybetmiştir.

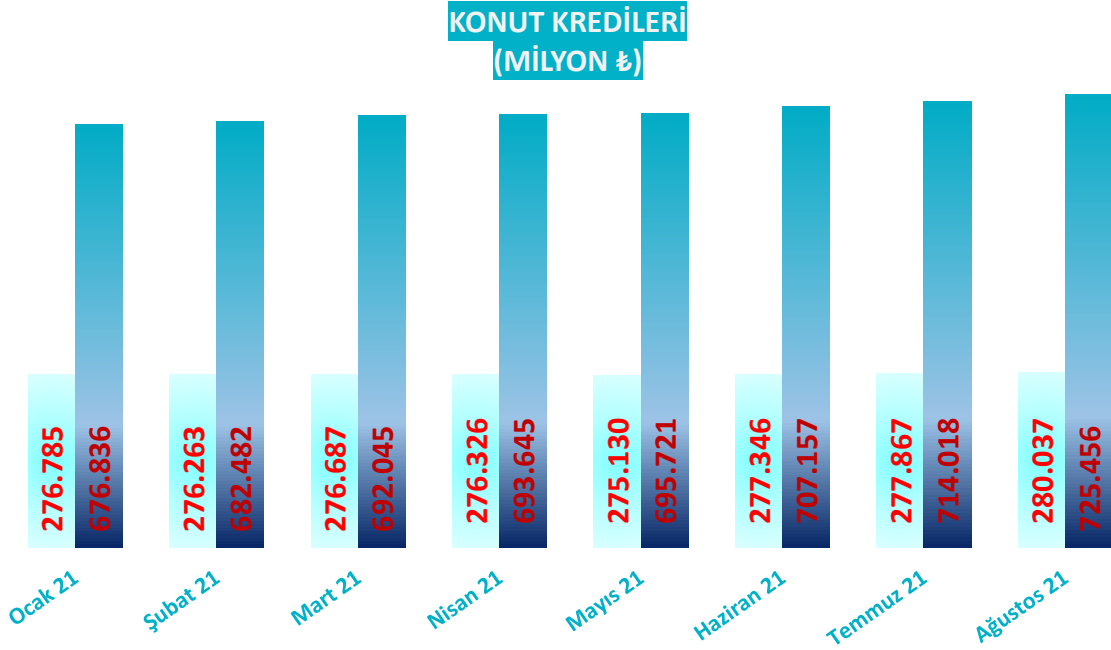


15.1.2. İNŞAAT SEKTÖRÜ ENDEKSİLERİ



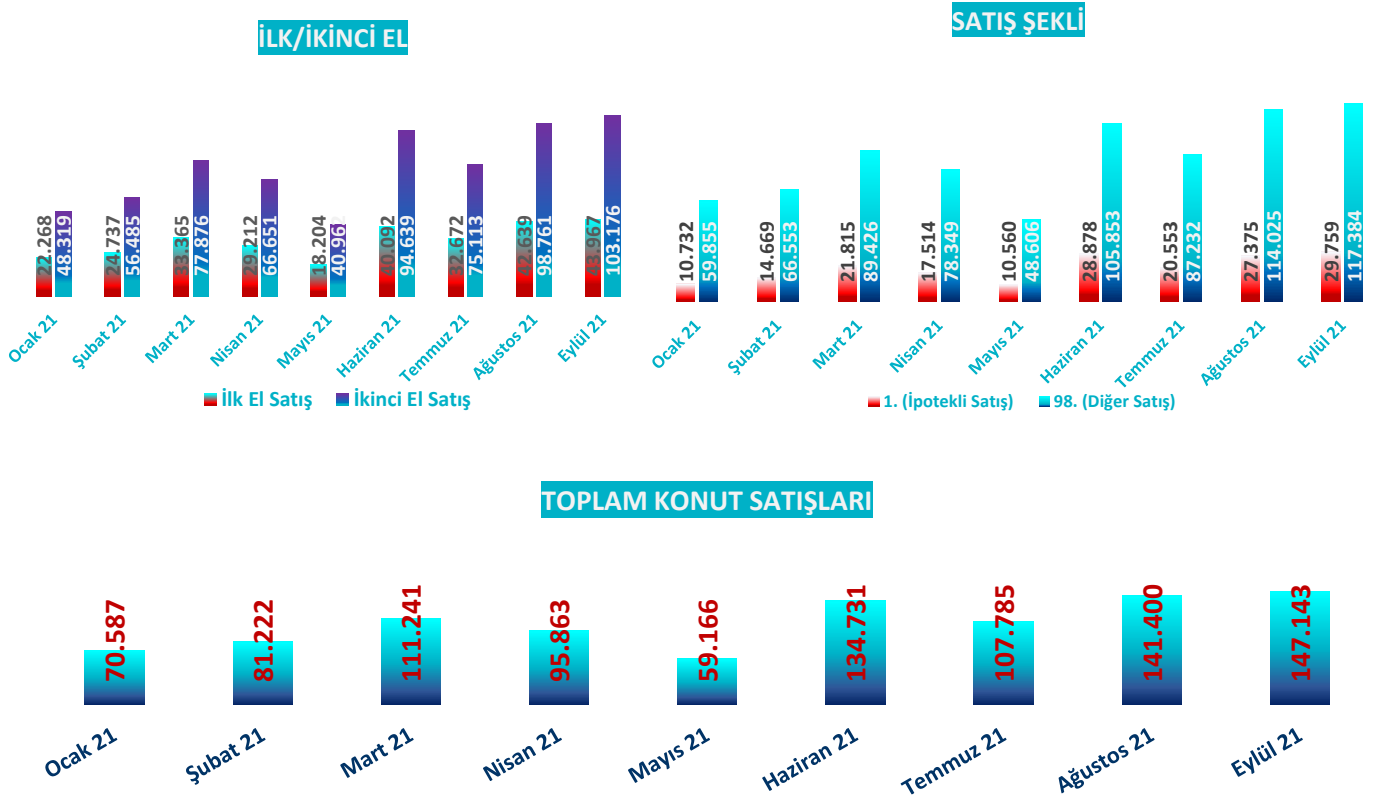
2021 Ağustos Ayı verilerine göre; konut fiyatları geçen yılın aynı dönemine kıyasla Türkiye genelinde %40, İstanbul'da %35, Ankara'da %40 atarken, inşaat maliyetleri %42 artış göstermiştir.

15.1.3. KONUT KREDİLERİ



BDDK’NIN açıkladığı verilere göre Türkiye’de toplam tüketici kredileri yılbaşından eylül ayına kadar %7 büyüyerek 725 myr ₺ ye ulaşırken; konut kredileri ise %1,4 büyüyerek 280 myr ₺ seviyelerine ulaşmıştır.

15.1.4. KONUT SATIŞLARI



TÜİK'in açıkladığı verilere göre; 2021 yılının ilk dokuz ayındaki toplam **949.138** adet konut satışının **661.982** adedi ikinci el olarak gerçekleşirken ilk defa satılan **287.156** adet konutun **48.115** adedi ipotekli olarak gerçekleşmiştir.

16. HİSSE ("KGYO.E") PERFORMANSI

Fiyat hareketlerine bakıldığında 2021 yılına 4,56 TL ile başlayan KGYO.E dönem içerisinde en düşük 4,32 TL, en yüksek 9,05 TL ve ağırlıklı ortalama fiyatı 6,39 TL seviyelerinde olup GYO endeksinden pozitif yönde ayrılmıştır.

