



KORAY GYO

**01.01.2024 – 30.09.2024 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İçindekiler

KURUMSAL YAPI	4
1. ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2. KISACA KORAY GYO	4
TAMAMLANMIŞ PROJELERİMİZ	7
ÜSTÜN PERFORMANSIMIZIN TEYİDİ ÖDÜLLERİMİZ	14
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİMİZ	15
3. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	17
4. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER	17
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (Koray)	17
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (YKS)	18
5. ORGANİZASYON YAPISI	18
YÖNETİM KURULU	18
6. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR	29
ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR	29
KURUMSAL POLİTİKALAR & SOSYAL SORUMLULUKLAR	31
DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER	38
7. GENEL KURUL BİLGİLERİ	38
OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLERİ	38
DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR	39
DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR	47
8. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	48
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER	48
İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR	49
İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	50
9. ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI	50
ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU	50
DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER	51
ŞİRKET'İN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	53
YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	53
10. ÖZET FİNANSAL TABOLAR	53
BİLANÇO	53
GELİR TABLOSU	56
PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	57
PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER	59
PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	60

11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	60
SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER.....	62
12. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	62
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	62
14. ŞİRKETİN SEKTÖRDEKİ YERİ	63
HİSSE (“KGYO.E”) PERFORMANSI	65

KURUMSAL YAPI

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

2. KISACA KORAY GYO

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

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

Nisan 2024 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin sahibi olduğu payların tamamı Orhun Kartal tarafından satın alınmıştır.

KORAY GYO'NUN VİZYON ve STRATEJİSİ

Koray GYO, doğru yer seçiminden mimari konsepte, tasarımın işlevselliğinden pazarlamaya dek kesintisiz bir süreç kabul ettiği proje geliştirmeyi, çağın gereksinimlerini doğru analiz edip dünya standartlarında, özgün, insana, doğaya

ve çevre dokusuna saygılı projeler hayata geçirmeyi benimsemiş bir şirket olarak, geliştirdiği her bir projenin keyifli bir yaşam alanı olduğu kadar kârlı birer yatırım aracı olmasına da odaklıdır.

Vizyonumuz;

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

Misyonumuz;

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

Stratejimiz;

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

Koray GYO 25 yıllık öyküsünde emsalsiz projeler hayata geçirmiştir

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

Özgün ve Çevreci Yaşam Alanları

Koray GYO günümüz modern dünyasındaki gelişip değişen kentsel hayata ve geleceğin yaşam alanlarının gereksinimlerine uygun, yeniliklerin ve estetiğin ön planda olduğu, ortaklarına değer yaratan insan odaklı çevreci özgün projeleri yüksek enerjisi ve tecrübesiyle geliştirmektedir.

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

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

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

TAMAMLANMIŞ PROJELERİMİZ

İstanbul İstanbul



İstanbul'daki Akdeniz Esintisi...

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



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

İstanbul'un iş merkezlerine yakın mesafedeki Göktürk beldesinde, 100 dönümlük bir arazi üzerinde, 3 etap halinde planlanmış olan projenin hayata geçen iki fazı, yaklaşık 73 dönümlük arsa üzerinde konumlanan 204 üniteden oluşmaktadır.

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

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

İstanbul Zen

İSTANBULZEN
GÖKTÜRK



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

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



Kentsel Kaygılardan Uzak, Keyifli Bir Yaşam Alanı...

Uzak doğu Zen felsefesinin “Yaşanan mekân, içinde yaşadığını anlamak, hayata uyanmaktır” içeriğindeki huzur ve denge ile ışık ve doğanın uyum ve harmonisi, yaşayanlarda keyif duygusunu açığa çıkartacak biçimde gerek konut gerekse çevre mimarisine yansıtılmıştır.

Kusursuz alt yapısı ve sosyal alanların içinde sunduğu konforuyla, ışık, doğa, yeşil ve ahşabın uyumu sağlanarak inşa edilen Zen evlerinde; aydınlık ve ferah mekân duygusunu somutlaştıracak şekilde doğal ışık kullanımı en üst düzeye çıkarılıp, içsel dengeleri korumak, dış koşulların olumsuz baskısını kaldırmak için, insanla uyumlu çevre ve peyzaj düzenlemesine önem verilerek herkesin kendi hayat tarzından bir şeyler katmasına olanak veren mimari anlayış benimsenmiştir.

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

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

İstanbul Bis



Kentin Uzağına Düşmeden, Doğayla İç İçe Farklı Bir Yaşam Alanı

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



Manolya Ağaçlarıyla Dost

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

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

İstanbul Bis, manolya ve servi ağaçları, su perdeleriyle bezenmiş yeşil alanları, çevreye

Evidea

evidea



İdeallerin Odağında Çağdaş ve Keyifli Bir Seçenek

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



Yaşam Kültürüne İdeal Ruhu Yansıtan Farklı Bir Yaşam Alanı

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

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

Neo Alışveriş ve Yaşam Merkezi



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

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

Birbirinden Seçkin Markalar...

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

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

Ankara Ankara



Yalın, Elit Ve İşlevsel Mimarisiyle Beklentilerin Üzerinde Bir Yaşam Projesi

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

Hayranlık Uyandıran Farklı Bir Bakış Açısı...

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

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

Ankara Çankaya



Şehrin Merkezinde

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

Şehri Yaşamak İsteyenlerin Ayrıcalıklı Noktası

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

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

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

ÜSTÜN PERFORMANSIMIZIN TEYİDİ ÖDÜLLERİMİZ

2001

Elit Residence

MIPIM Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde Elit Residence finalist oldu.



2002

İstanbul İstanbul

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



2003

İstanbul İstanbul

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



2006

Yapı Kredi Koray GYO

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



2008

Evidea

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



2017

Ankara Çankaya

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



YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİMİZ

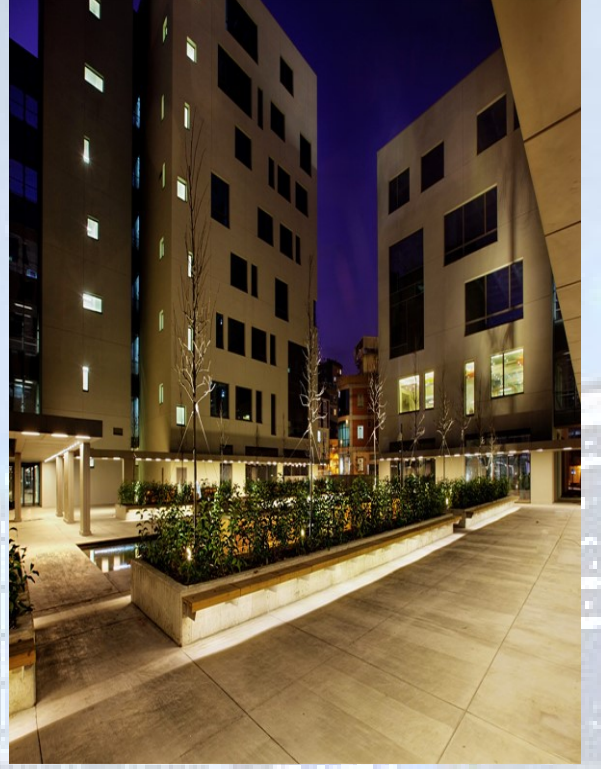
Kağıthane Ofis Park

Çevreyle Uyumlu Yenilikçi Tasarım

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

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

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



Yapı Kredi Plaza



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



3. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 61.426.385,06 TL (Altmış bir milyon dört yüz yirmi altı bin üç yüz seksen beş Türk Lirası Altı Kuruş) olup, bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerinde 61.426.385,06 (Altmış Bir Milyon Dört Yüz Yirmi Altı Bin Üç Yüz Seksen Beş Tam, Yüzde Altı) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Şirket'in önceki sermayesini teşkil eden 40.000.000 TL tamamen ödenmiş olup bu defa artırılan 21.426.385,06 TL nominal değerli B grubu payların tahsisli satışı sonucu Şirket'in toplam sermayesi 61.426.385,06 TL'ye çıkarılmıştır.

Esas sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden payların 20.400.000 adedi A Grubu (imtiyazlı) nama yazılı, 41.026.385,06 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. 30.09.2024 tarihinde Şirket ortaklık ve sermaye yapısı aşağıda gösterilmektedir.

KORAY GYO SERMAYE YAPISI			
Ortağın Unvanı	Grubu	Tutarı	Oranı
Orhun Kartal	A	20.400.000	33,21%
Orhun Kartal	B	21.697.983,04	35,32%
Halka Açık Kısım	B	19.328.402,02	31,47%
Toplam	A+B	61.426.385,06	100,00%

Dönem içerisinde tahsisli sermaye artırımını gerçekleştirilmiş olup, temettü dağıtımı yapılmamıştır.

4. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (Koray)

Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. 'nin sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	Sermayedeki Pay Oranı
Orhun Kartal	70%
Ahmet Salahattin Şakarcan	15,00%
Vehbi Ergin Öztürk	15,00%
Toplam	100,00%

Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Bağlı Ortaklıkları				
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Çıkarılmış Sermayesi	Sermayedeki Pay Adedi	Sermayedeki Pay Oranı
Koray İnşaat ve Sanayii ve Ticaret A.Ş.	İnşaat	33.236.277	33.236.277	100%

YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (YKS)

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 YYS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup, faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektir.

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

5. ORGANİZASYON YAPISI

Şirket faaliyetleri, 6 kişiden oluşan yönetim kurulu ve 19 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

Grup'un (Şirket ve YYS) faaliyetleri ise ortalama 131 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 15, 17 ve 18. maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasası" başlıklı 395. maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasası" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının 2024 yılı ilk

dokuz ayı içerisinde bu düzenlemeler kapsamında herhangi bir işlemleri olmamıştır. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil, diğer bazı Koray Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. 2024 yılı ilk dokuz ayı içerisinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerimize veya Yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır. Şirketin faaliyetleriyle ilgili Yönetim Kurulu üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 19.06.2023 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2025 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği 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 Olduğu Pay Durumu
Orhun Kartal	Yönetim Kurulu Başkanı	19.06.2023	2025 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	%51,68
Vehbi Ergin Öztürk	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19.06.2023	2025 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Ahmet Salahattin Şakarcan	Yönetim Kurulu Üyesi	19.06.2023	2025 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Tamer Metinsoy	Yönetim Kurulu Üyesi	19.06.2023	2025 yılı Olağan Genel Kurulu	Yoktur.	Yoktur.
Hasan Recai Anbarcı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	19.06.2023	2025 yılı Olağan Genel Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.

Kadir Kırhan Uluçay	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	19.06.2023	2025 yılı Olağan Genel Kurulu	Yoktur	Yoktur.
---------------------	-------------------------------	------------	-------------------------------	--------	---------

ÖZGEÇMİŞLER



Orhun Kartal (Yönetim Kurulu Başkanı)

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

Hun Yapı A.Ş.'yi 2012 yılında kuran Sn. Kartal, halihazırda Hun Holding A.Ş., Helios Yatırım Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş., Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir. 2021 yılı mayıs ayından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Kartal iyi derecede İngilizce bilmektedir.



Vehbi Ergin Öztürk (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

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

firmalarda (Litvanya ve Türkiye) mühendis ve üst düzey yönetici olarak görev almıştır.

Hali hazırda 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.

Ahmet Salahattin Şakarcan (Yönetim Kurulu Üyesi)



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

Hali hazırda Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir. 2021 yılı mayıs ayından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Şakarcan, iyi derecede İngilizce bilmektedir.

Tamer Metinsoy (Yönetim Kurulu Üyesi)

Dr. Tamer Metinsoy 1979 yılında İstanbul'da doğmuştur. 2001 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi'nden İnşaat Mühendisi olarak mezun olmuş ve 2004 yılında Boğaziçi Üniversitesinde İnşaat Mühendisliği Bölümünde Yüksek Lisans derecesi almıştır. Doktora eğitimi için 2005-2006 yıllarında West Virginia Üniversitesinde eğitimini sürdürmüş ve 2011 yılında Boğaziçi Üniversitesinde İnşaat Mühendisliği Doktorasını tamamlamıştır.

Dr. Tamer Metinsoy 2002-2012 yılları arasında Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nda Bakanlık İş Müfettişi olarak görev yapmış ve 2012 yılında Müfettişlikten ayrılarak Maltepe Üniversitesinde lisans dersleri vermiştir. Halen Yeditepe Üniversitesinde akademisyen olan Dr. Tamer Metinsoy birçok sektörde ulusal ve uluslararası firmalarda danışmanlık hizmetleri vermektedir. Sn. Metinsoy iyi düzeyde İspanyolca ve İngilizce bilmekte olup evli ve 2 çocuk babasıdır. 2023 yılı haziran ayından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.



Hasan Recai Anbarcı (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)

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

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

Anbarcı, 2017-2018 yıllarında Akbank T.A.Ş.'de Kredi Tahsisten sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmüştür.

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

Kadir Kırhan Uluçay (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)

Kadir Kırhan Uluçay, 1968 yılında Ankara'da doğmuştur. 1990 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. 1990 - 2005 yılları arasında Tepe İnşaat A.Ş. ve Öztaş İnşaat A.Ş. bünyesinde yurtiçinde, İdil İnşaat A.Ş. ve Gama İnşaat A.Ş. bünyesinde Rusya ve Azerbaycan'da muhtelif şantiyelerde Proje Müdürlüğü görevinde bulunmuştur. 2006-2018 yılları arasında Bilyap İnşaat A.Ş.'de ülke yöneticisi olarak muhtelif projeleri tamamlamıştır. 2019 yılından itibaren serbest olarak danışmanlık hizmeti vermektedir. 2023 yılı Haziran ayından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Dilek Çopur (Genel Müdür)

1977 yılında doğan Dilek Çopur İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden 1999 yılında mezun olmuştur. 2001 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Gensan A.Ş. 'de Kasım 2002-Kasım 2007 tarihleri arasında Bütçe Uzmanı olarak iş hayatına başlamıştır. Aralık 2007- Şubat 2023 tarihleri arasında çeşitli inşaat firmaları ve çeşitli kademelerde yönetici olarak görev almıştır. 17.10.2023 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de vekaleten Genel Müdür olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Çopur çok iyi derecede İngilizce bilmektedir

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALMIŞ OLDUĞU GÖREVLER

Adı Soyadı	Görevi	Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Orhun Kartal	Yönetim Kurulu Başkanı	Koray İnşaat Grubu ve Hun Holding Bağlı Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı
Vehbi Ergin Öztürk	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Koray İnşaat Grubu ve Bağlı Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği
Ahmet S. Şakarcan	Yönetim Kurulu Üyesi	Koray İnşaat Grubu ve Bağlı Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği
Tamer Metinsoy	Yönetim Kurulu Üyesi	Koray İnşaat Grubu Yönetim Kurulu Üyeliği
Hasan Recai Anbarcı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş. 'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Kadir Kırhan Uluçay	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.' de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

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

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, %5 ve üzeri ortak, önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmem durumunda, üniversite öğretim üyeliği hariç, görevim süresince kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

- 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 Kadir Kırhan Uluçay

YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Görev Bölümü, Temsil ve Yönetimin Devri" başlıklı 18. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak oluşturulan Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komitenin üyeleri, Yönetim Kurulumuz'un 07.07.2023 tarihli kararı ile belirlenmiştir. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilecektir.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	07.07.2023 – 2023/35
Komite Üyesi	Kadir Kırhan Uluçay - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	07.07.2023 – 2023/35

Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir.

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

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

Denetim Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alınması mümkündür. Denetim

Komitesi, ilişkili Taraf İşlemlerine ilişkin Esaslar çerçevesinde acil olarak toplandığı haller hariç olmak üzere, en az üç ayda bir ve yılda en az dört kere toplanır. Denetim Komitesi toplantıları, zamanlama olarak mümkün olduğu ölçüde yönetim kurulu toplantıları ile uyumlu olarak, yapılması planlanan her bir yönetim kurulu toplantısı öncesinde, Şirket merkezinde veya Denetim Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde gerçekleştirilir.

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

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

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

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

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan veya konularla ilgili gerekli gördüğü hallerde, Şirket yönetici ve çalışanlarından (gerekirse mahremiyet çerçevesinde)

bilgi alabileceği gibi, ilgili kişileri komite toplantılarına davet edebilir. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	07.07.2023 – 2023/35
Komite Üyesi	Kadir Kırhan Uluçay - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	07.07.2023 – 2023/35
Komite Üyesi	Cihan Kurt - Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	01.09.2023 – 2023/45

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

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

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

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

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

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

- ☒ Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- ☒ Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek.

- ☒ Kamuya açıklanacak “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite’nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- ☒ Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu’na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- ☒ Dünyada Kurumsal Yönetim İlkeleri’ni takip ederek, gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu’na öneride bulunmak.

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi				Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Hasan Recai Anbarcı-	Bağımsız	Yönetim Kurulu Üyesi	07.07.2023 – 2023/35
Komite Üyesi	Kadir Kırhan Uluçay-	Bağımsız	Yönetim Kurulu Üyesi	07.07.2023 – 2023/35

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

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

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

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

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

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- ☒ Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) 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. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR

ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilen stratejik ve finansman planı çerçevesinde; yıl sonunda şirket, belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde 1 yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra Yönetim Kurulu'na sunulur. Stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir. Koray GYO Yönetim Kurulu ve üst yönetimi, yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur; ayrıca üst yönetimin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirir. 2024 yılının ilk dokuz ayında Yönetim Kurulu tarafından yapılan stratejik toplantılarda Şirket ile ilgili yeterli ve şeffaf bilgi alınması ve stratejik değerlendirmelerde bulunulmasına imkân sağlanmış, bu kapsamda yıl içinde alınan tüm kararların şirketin stratejik hedeflerine uygun ve zamanında gerçekleştirilmesi hedefine uyum sağlanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

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

Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum

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

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

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

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

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

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

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

Gerekli hallerde Komite, bağımsız dış denetçiyle 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 danışmanlarıyla birlikte finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.

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

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

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

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

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

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

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

KURUMSAL POLİTİKALAR & SOSYAL SORUMLULUKLAR

İnsan Kaynakları Politikası

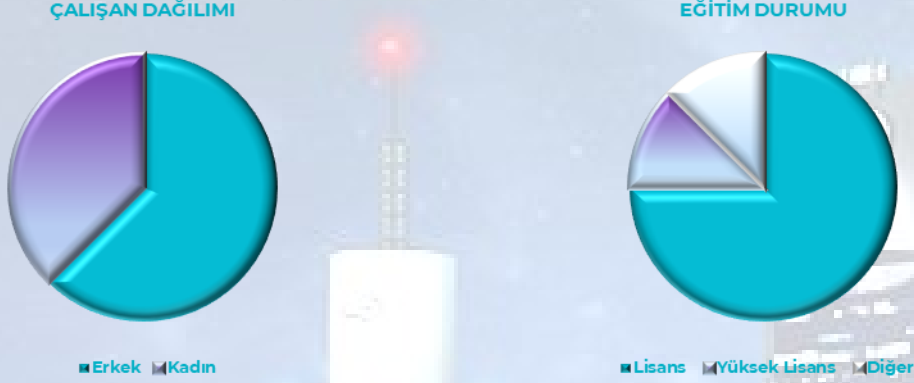
Koray GYO olarak işe alım süreçlerindeki temel beklentimiz, şirket kültürümüzle ve bu kültürün parçası olan tüm departman ve çalışma arkadaşlarıyla uyumlu, profesyonel ve kişisel gelişimini en az asli vazifeleri kadar önemseyen bireylerden oluşan bir çalışma ortamı inşa etmektir. İnsan kaynakları politikamızın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

- ☒ Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak.
- ☒ Fırsat eşitliği yaratıp kariyer planlaması ve kişisel gelişim aşamalarında iş arkadaşlarımıza her imkânı sunmak.
- ☒ Doğru pozisyonlar için doğru isimleri istihdam ederek sağlam ve sarsılmaz ekipler kurmak.
- ☒ Liyakat esasıyla, performansla 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 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 19 olup çalışan profili aşağıdaki gibidir:



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

Şirket çalışanlarının kendini ve işini geliştirmesi, değer yaratması, çalışanın temel sorumluluğu olarak kabul edilir. Şirketimiz, çalışanların kendi uzmanlık alanları içinde tam olarak bilgilendirilmeleri ve bu bilgiyi kullanarak kendilerini ve işlerini geliştirmeleri amacıyla, tüm çalışanlara gerekli olanakları sunmayı ve rehberlik etmeyi sorumluluk olarak benimsemiştir.

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

ii. 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

iii. 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.

iv. Kariyer Planlama

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

Ücretlendirme Politikası

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

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

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

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

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

Kâr Payı ve Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

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

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

Bağış, Yardım ve Sponsorluk Politikası

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

Bağış, yardım ve sponsorlukların temel amacı, toplumsal sorumlulukların yerine getirilmesi, pay sahiplerimiz ve çalışanlarımızda kurumsal sorumluluk bilinci oluşturma ve yanı sıra, sosyal ve toplumsal ihtiyacı karşılamak ve kamuya yarar

sağlamaktır. Bu amaçla toplumsal gelişime katkı sağlayacak projelerin gerçekleştirilmesine de destek olunmaktadır.

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

Etik İlkeler

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

Bilgilendirme Politikası

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

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

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

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

Kamuyu Aydınlatma Politikası

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

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

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

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

Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

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

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

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

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası

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

Bu bağlamda, işbu Politika'nın amacı;

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

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

Şikâyet ve Takip Politikası

Şikâyet ve Takip Politikası'nın amacı; paydaşların talep ve şikâyetlerinin etkin bir biçimde kayıt altına alınması, tarafsız bir biçimde değerlendirilerek çözülmesi, sonucun paydaşlara bildirilmesi, kayıtlardan yararlanarak sorunun tekrarlanmamasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve hizmet kalitesinin geliştirilmesinde izlenecek adımların belirlenmesidir.

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

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

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

Bilgi Güvenliği Politikası

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

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

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

Şirket özellikle aşağıda belirtilen konuların yerine getirilmesini benimsemiştir:

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

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

Çıkar Çatışması Politikası

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

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

Çalışanın kişisel çıkarlarından kaynaklanan çatışmalar,

Yatırım hizmetleri ve faaliyetlerinin sağlanmasına ilişkin çatışmalar,

Şirket hizmet ve faaliyetleriyle bağlantılı çatışmalar,

Sermaye Piyasası Faaliyetleri'nin yürütülmesi sırasında ortaya çıkabilecek çatışmalar,

Organizasyonel çatışmalar,

Ortaklar, bağlı ortaklıklar ve iştirakler ile olan ilişkilerden kaynaklanan çatışmalar,

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

Tazminat Politikası

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

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabii değildir.

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

DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

7. GENEL KURUL BİLGİLERİ

OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLERİ

2023 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 13.06.2024 Perşembe günü saat 15:00'da Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B Kat 10 İç Kapı No:26 Beşiktaş-İstanbul / Türkiye adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 12.06.2024 tarih ve E-90726394-431.03-00097819990 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Ayten Güneş gözetiminde yapılmıştır.

Özetle, Genel Kurul tarafından;

2023 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış,

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

Bütün yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı ibra edilmiş,

2024 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

2023 yılı kar dağıtılmamasına ilişkin Kar Payı Dağıtım Teklifi onaylanmıştır.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerine huzur hakları kapsamında her biri için aylık net 20.000 TL, bağımsız olmayan yönetim kurulu üyelerine ise aylık net 10.000 TL ücret ödenmesine karar verilmiştir.

2024 yılında yapılacak bağış yardım ve sponsorluk tutarının üst limiti 3.711.029,084 TL olarak onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına Türk Ticaret Kanunu'nun 395. Ve 396. Maddeleri çerçevesinde izin verilmesine karar verilmiştir.

Olağan genel kurul toplantısının sonuçları 13.06.2024 günü KAP aracılığıyla kamuoyu ile paylaşılmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1299073>

Toplantının sonuçları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 19.07.2023 tarihinde tescil edilmiş olup 27.06.2024 tarih 11110 sayılı TTSG'de ilan olunmuştur.

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı olmamıştır.

DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

- ☒ Yönetim Kurulu'muzun 02.01.2024 tarih ve 2024/01 sayılı toplantısında; Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile şirketimiz arasında 02.01.2023 tarihli yapılan Liberte Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesine istinaden tesis edilen müteahhitlik ilişkisine Koray Yapı'nın doğan hakediş bedeli alacağının şirketimiz tarafından "Erikli Evleri" projesinin ilk etabı olan "Liberte" projesinden gayrimenkul ile Ödeme yapılmasına; Toplam 214.27 m2 alana sahip 3 (üç) adet bağımsız bölüm KDV Hariç 20.617,157 TL (KDV Dahil 20.823,328 TL) karşılığında Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 'ye devredilmesine karar verilmiş olup, aynı gün KAP'ta açıklanmıştır.
- ☒ Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; dönem içerisinde gerçekleştirilen ve kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım ve kiralama işlemlerinin hesap dönemi bitimini takiben toplu olarak bildirim kapsamında; 2023 yılı içerisinde; Liberte Proje'miz bünyesinde 78.669.125,67 TL + KDV karşılığında 12 adet bağımsız bölüm satım işlemi, portföyümüzde kiralanmış olan gayrimenkullerimizden ise toplam 8.781.743,00 TL+ KDV karşılığında kira geliri elde edilmiştir, ilgili açıklama 04.01.2024 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.
- ☒ Yönetim Kurulumuzun 15.01.2024 tarih ve 2024/03 sayılı toplantısında almış olduğu karar doğrultusunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 35.maddesi uyarınca, 2024 yılı için,
 - ✓ Porföyümüzdeki İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi 1403 ada 648 parsel Yapı kredi Plaza'da yer alan gayrimenkulümüzün değerlemesini, İstanbul ili Çekmeköy ilçesi Ömerli mahallesi 1 ada 73 parsel'de yer alan projenin değerlemesini ve İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi Göktürk mahallesi 131 ada 4 parsel'de yer alan projenin olduğu parselin şerefiyelendirmesini, 218 ada 1 parsel'de yer alan projenin değerlemesini, 1703 ve 1935 parsellerde yer alan projenin değerlemesini yapmak üzere Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine,

- ✓ Portföyümüzdeki İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi Göktürk mahallesi 200 ada 13 parsel'de yer alan konut projesini ve İstanbul ili Kağıthane ilçesi Merkez mahallesi 0 ada 12648 parsel'de yer alan ofis değerlemesini yapmak üzere, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin seçilmesine,
- ✓ Ayrıca, 2024 yılı hesap dönemi içinde şirketimiz portföyüne katılacak ve değerlendirme gerektiren varlıklarla ilgili değerlendirme yapmak üzere, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin ve/veya Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin seçilmesine, karar verilmiştir.
- ✕ Şirketimizin uhdesinde bulunan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 ada 1 parsel 20.131,50 m2 yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" çerçevesinde inşa edilecek Erikli Evleri Projesi'nin ikinci etabının (Upland Projesi), toplam inşaat alanı 49.971,74 m2 olup, 187 adet mesken ve 8 adet iş yeri vasıflı olmak üzere toplam 195 adet bağımsız bölüm inşa edilmesi için Eyüpsultan Belediyesi'nden 16.01.2024 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınmıştır.
- ✕ Şirketimiz bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği görevlerini yürüten Sn. Seda Kayaalp 31.01.2024 tarihinde Şirketimiz'den ayrılmış olup, aynı gün KAP'ta açıklanmıştır.
- ✕ Yönetim Kurulu'muzun 20.02.2024 tarih ve 2024/07 sayılı toplantısında; Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile şirketimiz arasında 02.01.2023 tarihli yapılan Liberte Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesine istinaden tesis edilen müteahhitlik ilişkisine Koray Yapı'nın doğan hakediş bedeli alacağının şirketimiz tarafından "Erikli Evleri" projesinin ilk etabı olan "Liberte" projesinden gayrimenkul ile ödeme yapılmasına; 75,65 m2 alana sahip 1(bir) adet bağımsız bölüm KDV Hariç 6.930.694 TL (KDV Dahil 7.000.000 TL) karşılığında Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş 'ye devredilmesine karar verilmiştir.
- ✕ Şirketimiz portföyünde bulunan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah. 200 ada 13 parsel üzerinde inşaa edilmesi planlanan İstanbul-İstanbul Projesinin 3. fazının yapımı hususunda İstanbul İstanbul Site Yönetimi ile mutabık kalınarak protokol imzalanmıştır. İlgili süreç sonrasında 29.12.2023 tarihinde yazılan tadilat yapı ruhsatı tarafımıza 22.02.2024 tarihinde iletilmiştir.
- ✕ Şirketimizin Göktürk Merkez, Eyüpsultan, İstanbul 218 Ada 1 Parsel üzerinde inşaa edilecek olan 20.131,50 m2 alanda geliştirmekte olduğu "Upland Projesi" ile ilgili olarak 28.02.2024 tarihinde alıcı ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup, İş bu sözleşme kapsamında; toplam 1667 m2 satılabilir alana denk gelen bağımsız bölümlerin KDV Dahil 150.000.000 TL bedel karşılığında satışı vaad edilmiştir.
- ✕ Yönetim Kurulu'muzun 08.03.2024 tarih ve 2024/11 sayılı toplantısında;

Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile şirketimiz arasında 02.01.2023 tarihli yapılan Liberte Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesine istinaden tesis edilen müteahhitlik ilişkisine Koray Yapı'nın doğan hakediş bedeli alacağının şirketimiz tarafından "Erikli Evleri" projesinin ilk etabı olan "Liberte" projesinden gayrimenkul ile ödeme yapılmasına; 101,02 m2 alana sahip 1(bir) adet bağımsız bölüm KDV Hariç 10.396.039,60 TL (KDV Dahil 10.500.000 TL) karşılığında Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 'ye devredilmesine karar verilmiştir.

- ☒ Yönetim Kurulumuzun 12.03.2024 tarihli toplantısında; Portföyümüzdeki İstanbul ili Sarıyer ilçesi M.Ayazağa Mahallesi 11 Ada 87 Parsel'de yer alan; A Blok 1.Katta konumlu 9 no'lu Bağımsız Bölüm'ün Şirket'imize ait hissesinin değerlemesini yapmak üzere 2024 yılı için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine, karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 14.03.2024 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11.maddesinde belirlenen görevleri yerine getirmek 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 206649, 700978, 304248 ve 601521 sicil numaralarıyla Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, Türev Araçlar ve Kredi Derecelendirme Lisanslarına sahip Sn. Cihan Kurt'un Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.

- ☒ 02.04.2024 tarihinde KGYO.E paylarının satımı ile ilgili olarak;

%51 oranında hakim ortağımız olan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin sahibi olduğu 20.399.999,98 TL nominal değerli A Grubu KGYO.E payların tamamı 02.04.2024 tarihli hisse devir sözleşmesi kapsamında Orhun Kartal'a devredilmiştir.

Devir işlemi öncesinde Orhun Kartal, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'de doğrudan hakim hissedar, Koray Gayrimankul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ise dolaylı hakim hissedardı. İş bu devir işlemi sonrasında Orhun Kartal, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de doğrudan hakim hissedar haline gelmiştir. Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin 02.04.2024 tarihi itibarıyla Şirketimiz sermayesinde payı kalmamıştır.

- ☒ İstanbul İli ,Sarıyer İlçesi,M. Ayazağa Mahallesi,11 Ada 87 parselde yer alan; A Blok 1.katta konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "imalathane" nitelikli taşınmazın değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan rapor 30.04.2024 tarihli Kap'ta açıklanmıştır.

- ☒ Koray GYO A.Ş. 01.01.2023- 31.12.2023 dönemine ait 2023 Yılı Kurumlar Vergisi Beyannamesi 06.05.2024 tarihinde Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'na sunulmuş olup, söz konusu tablo aynı gün KAP'ta yayımlanmıştır.

- ☒ Yönetim Kurulumuzun 20.05.2024 tarih ve 2024/19 sayılı kararına istinaden Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesine ve bu seçimin Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.
- ☒ 13.06.2024 tarihinde yapılacak olan Şirketimiz 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin Toplantı Davet İlanı, Bilgilendirme Dokümanı ve Kar Dağıtım Teklifi 20.05.2024 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.
- ☒ Şirket yönetim kurulu 31.05.2024 tarihinde şirket merkezinde toplanarak;
- Şirketimizin özkaynak yapısının güçlendirilmesi amacıyla 500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere toplam satış hasılatı 1.950.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine ilişkin Prosedürü çerçevesinde (baz fiyattan ve nominal değerden aşağı olmamak üzere) belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılmasına,
 - İşbu sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek, satış hasılatı tutarı 1.950.000.000 TL'ye karşılık gelecek adette ve nominal sermaye tutarındaki payların halka arz edilmeksizin tahsisli olarak Orhun KARTAL'a Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına,
 - Tahsisli olarak ihraç edilecek ve toplam satış hasılatı 1.950.000.000 TL'ye karşılık gelecek tutardaki payların B Grubu hamiline yazılı imtiyazsız payların Borsa'da işlem görebilir nitelikte olmasına,
 - İhraç edilecek payların satış fiyatının Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine ilişkin Prosedürü çerçevesinde yer alan esaslara göre belirlenecek baz fiyattan ve nominal değerden aşağı olmamak üzere belirlenmesine,
 - Bu çerçevede, ihraç belgesinin SPK tarafından onaylanmasını takiben, ihraç edilecek payların ilgili mevzuatta belirlenen sürelerde satılması hususunda, İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile aracılık sözleşmesi imzalanmasına,
 - Tahsisli sermaye artırım işlemlerinin gerçekleştirilmesi, gerekli izinlerin alınması, işlemlerin ifası ve başvuru işlemlerinin tamamlanması için 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tebliğ ve mevzuat hükümleri çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Borsa İstanbul A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları nezdinde gerekli başvuruların ve bildirimlerin yapılması hususunda; Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Orhun KARTAL'ın yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.
- ☒ Şirket Yönetim Kurulumuzun 31.05.2024 tarihli gerçekleştirilmesine karar verilen tahsisli sermaye artırım kararı çerçevesinde; Sermaye Piyasası

Kurulu'na, söz konusu sermaye artırımına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması için yapılacak olan başvuru ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi kapsamında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak Yönetim Kurulumuzca hazırlan rapor Yönetim Kurulumuzun 31.05.2024 tarihli 2024-25 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup aynı gün KAP 'ta açıklanmıştır.

☒ 31.05.2024 tarihli KAP'ta açıkladığımız üzerine Tahsisli Sermaye Arttırımı Kapsamında SPK'ya Başvuru Yapılması. 03.06.2024 tarihinde başvuru yapılmıştır.

☒ Yönetim Kurulu'muzun 11.06.2024 tarih ve 2024/28 sayılı toplantısında;

Devam eden projelerimiz kapsamında;

- 200 Ada 13 parsel (İstanbul İstanbul Projesi) üzerinde, Göktürk Merkez Mah. Kumlugeçit Sok. N5 Eyüpsultan/İstanbul adresinde inşa edilecek, 45 konut ve 1 sosyal tesis inşaatı ile Site'nin altyapı ve çevre düzenlemesi işlerinin yapımı esas ve şartlarının tespiti amacıyla,
- 218 Ada 1 parsel (Upland Projesi) üzerinde, Göktürk Merkez Mah. 1.Aydın Sok. N4 Eyüpsultan/İstanbul adresinde inşa edilecek, 187 konut ve 8 işyeri ünitesi inşaatı ile Site'nin altyapı ve çevre düzenlemesi işlerinin yapımı esas ve şartlarının tespiti amacıyla,

Müteaahitlik hizmeti alınması amacıyla Maliyet + %10 Net (Kar+ Merkez Genel Gider) Payı karşılığında Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile inşaat taahhüt sözleşmeleri imzalanmasına karar verilmiştir.

☒ Yönetim Kurulumuzun 12.06.2024 tarih 2024/29 sayılı toplantısında,

İstanbul İli Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi 11 ada 87 No' lu parselde kayıtlı, tapu kayıtlarında yüzölçümü 9.034 m2 olan arsada ("Arsa"), arsanın %15 payına sahip malikleri ("Dördüncü Grup") ile %50 geliştirici %50 malikler olmak üzere Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi yapılmasına, diğer grup (kalan %13) ile bu amaçla görüşmelerin devam ettirilmesine karar verilmiştir.

☒ Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2023 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 13.06.2024 Perşembe günü saat 15:00'da Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B Kat 10 İç Kapı No:26 Beşiktaş-İstanbul/Türkiye adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 12.06.2024 tarih ve E-90726394-431.03-00097819990 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Ayten Güneş gözetiminde yapılmıştır.

Özetle, Genel Kurul tarafından;

- 2023 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış,
- Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtımı yapılmaması teklifi kabul edilmiş,
- Bütün yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı ibra edilmiş,
- 2024 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.
- 2025 yılı içerisinde yapılacak 2024 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar bağımsız nitelikteki yönetim kurulu üyelerine huzur hakları kapsamında aylık net 20.000 TL bağımsız olmayan

nitelikteki yönetim kurulu üyelerine ise aylık net 10.000 TL ücret ödenmesine karar verilmiştir.

- 2024 yılında yapılacak bağış yardım ve sponsorluk tutarının üst limiti 3.711.029,084 TL olarak onaylanmıştır.
- Yönetim Kurulu Üyelerine, bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına Türk Ticaret Kanunu'nun 395. Ve 396. Maddeleri çerçevesinde izin verilmesine karar verilmiştir.

☒ Şirketimizin 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporların denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. 'nin seçilmesi Genel Kurul'da kabul edilmiş, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne 27.06.2024 tarihinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 11110 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

☒ Şirketimizin 13.06.2024 tarihinde yapılan 2023 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 27.06.2024 tarihinde tescil ve 11110 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş olup aynı tarihli KAP' ta açıklanmıştır.

☒ Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi kapsamında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak Yönetim Kurulumuzca hazırlan rapor güncellenerek Yönetim Kurulumuzun 22.07.2024 tarihli 2024-31 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup KAP 'ta açıklanmıştır

☒ Şirket yönetim kurulu 2 Ağustos 2024 tarihinde şirket merkezinde toplanarak;

31.05.2024 tarih ve 2024/24 sayılı yönetim kurulu kararının aşağıdaki şekilde revize edilmesine karar verilmiştir;

- Şirketimizin özkaynak yapısının güçlendirilmesi amacıyla 500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere toplam satış hasılatı 700.000.000 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine ilişkin Prosedürü çerçevesinde (baz fiyattan ve nominal değerden aşağı olmamak üzere) belirlenecek pay satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılmasına,

- İşbu sermaye artırmı nedeniyle ihraç edilecek, satış hasılatı tutarı 700.000.000 TL'ye karşılık gelecek adette ve nominal sermaye tutarındaki payların halka arz edilmeksizin tahsisli olarak Orhun KARTAL'a Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına,

- Tahsisli olarak ihraç edilecek ve toplam satış hasılatı 700.000.000 TL'ye karşılık gelecek tutardaki payların B Grubu hamiline yazılı imtiyazsız payların Borsa'da işlem görebilir nitelikte olmasına,

- İhraç edilecek payların satış fiyatının Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine ilişkin Prosedürü çerçevesinde yer alan esaslara göre

belirlenecek baz fiyattan ve nominal değerden aşağı olmamak üzere belirlenmesine,

- Bu çerçevede, ihraç belgesinin SPK tarafından onaylanmasını takiben, ihraç edilecek payların ilgili mevzuatta belirlenen sürelerde satılması hususunda, İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile aracılık sözleşmesi imzalanmasına,

- Tahsisli sermaye artırım işlemlerinin gerçekleştirilmesi, gerekli izinlerin alınması, işlemlerin ifası ve başvuru işlemlerinin tamamlanması için 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tebliğ ve mevzuat hükümleri çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Borsa İstanbul A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları nezdinde gerekli başvuruların ve bildirimlerin yapılması hususunda Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Orhun KARTAL'ın yetkilendirilmesine, Toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

☒ Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi kapsamında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak Yönetim Kurulumuzca hazırlan rapor güncellenerek Yönetim Kurulumuzun 02.08.2024 tarihli 2024-33 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

☒ Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.08.2024 tarih ve 2024/39 sayılı Haftalık Bülteni'nde duyurulduğu üzere; Şirketimiz Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak Borsa İstanbul A.Ş.'nin (Borsa) "Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür"ü (TSP Prosedürü) çerçevesinde belirlenecek pay satış fiyatı esas alınmak suretiyle 700.000.000 TL satış bedeli karşılığı hesaplanacak nominal tutarda artırılması ve sermaye artırım sonucunda ihraç edilecek B grubu payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Orhun KARTAL'a satılması amacıyla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması talebinin;

a) Tahsisli sermaye artırımına konu payların satış fiyatının, TSP Prosedürü çerçevesinde belirlenecek baz fiyattan ve Orhun KARTAL tarafından 25.06.2024 – 28.06.2024 tarihlerinde gerçekleştirilen pay satışlarının ağırlıklı ortalama fiyatı olan 31,86 TL'den aşağı olmamak üzere belirlenmesi,

b) Orhun KARTAL tarafından satın alınan payların aynı fiyattan Kurul Karar tarihi itibarıyla Şirket paylarına sahip olan yatırımcılara talep etmeleri halinde kendi payları oranında satılması zorunluluğu getirilmesi ve Orhun KARTAL tarafından konuya ilişkin bir duyurunun Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanması ve duyuruda Orhun KARTAL tarafından belirlenen iki iş günü süreyle yatırımcıların Orhun KARTAL'dan talepte bulunabileceklerinin belirtilmesi,

c) Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payları tahsisli olarak satın alacak olan Orhun KARTAL'ın söz konusu payları Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş. (MKK) nezdinde hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 1 yıl süreyle Borsa'da satmasının kısıtlanması ve benzer şekilde sermaye artırım işlemi sonrasında Orhun KARTAL tarafından satılan payları satın alacak yatırımcıların da bu işleme konu olan payları yukarıda belirtilen tarihten itibaren 1 yıl süreyle

Borsa'da satmasının kısıtlanması ve bu amaçla gerekli işlemlerin tesis edilmesi için MKK'ya bilgi verilmesi şartlarıyla olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda, satış fiyatının belirlenebilmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde baz fiyatın hesaplanması için 16.08.2024 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmış olup aynı gün KAP'ta açıklanmıştır.

- ☒ Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların satış fiyatı, 1,00 TL nominal değerli paylar için 32,67 TL olarak belirlenmiş olup sermaye artırımını sonucunda çıkarılmış sermaye 40.000.000,00 TL'den 61.426.385,06 TL'ye çıkacaktır. Bu çerçevede, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylı nihai ihraç belgesinin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na 19.08.2024 tarihinde başvurulmuş olup ilgili süreç 19.08.2024 tarihli KAP' ta açıklanmıştır.
- ☒ Tahsisli sermaye artırımını işlemleri kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") yaptığımız başvuruya ilişkin olarak SPK'nın 21.08.2024 tarihli yazısı ile SPK onaylı ihraç belgesi tarafımıza ulaşmıştır. Söz konusu ihraç belgesi aynı gün KAP'ta yayımlanmıştır.
- ☒ Tahsisli olarak artırılan 21.426.385,06 TL nominal değerli payların ihracı ilgili düzenlemeler çerçevesinde tamamlanarak, bedelleri nakden ve tamamen ödenmiş olması sebebiyle, Şirketimizin yeni çıkarılmış sermayesi 61.426.385,06 TL'ye yükselmiş olup, şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin tadil edilmesine ilişkin olarak uygun görüş alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kuruluna 03.09.2024 tarihinde başvuru yapılmış olup, KAP'ta açıklanmıştır.
- ☒ Şirketimizin büyüme stratejisi kapsamında; İşlerin daha etkin yönetilmesi, verimliliğinin artırılması ve daha güçlü bir sinerji oluşturmak amacıyla, Koray GYO bünyesinde " Pazarlama ve Kurumsal İletişim Direktörü" ihdas edilmiştir. Bu yeni yapı ile; iş akışının daha bütüncül ve koordineli bir şekilde yönetilmesi ve stratejik hedeflere daha hızlı ve etkili bir şekilde ulaşılmasına katkıda bulunulması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda, Sn. Songül Doğuşgen Pazarlama ve Kurumsal İletişim Direktörü olarak atanmıştır.
- ☒ Tahsisli olarak artırılan 21.426.385,06 TL nominal değerli payların ihracı ilgili düzenlemeler çerçevesinde tamamlanarak, bedelleri nakden ve tamamen ödenmiş olması sebebiyle, Şirketimizin yeni çıkarılmış sermayesi 61.426.385,06 TL'ye yükselmiş olup, şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin tadil edilmesine ilişkin olarak uygun görüş alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kuruluna 03.09.2024 tarihinde başvuru yapılmış olup, KAP'ta açıklanmıştır.

- ☒ 03.09.2024 tarihli özel durum açıklamamızda Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7'inci maddesinin tadil edilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuzun Kurul'un 11.09.2024 tarih ve E-12233903-340.05.05-59635 sayılı yazısıyla onaylandığı 19.09.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiş olup ,ilgili süreç KAP'ta açıklanmıştır.
- ☒ Şirketimizin Tahsisli Sermaye Artırımı sonrası tadil edilen ve son durumu yansıtan Şirketimiz esas sözleşmesi 19.09.2024 tarihli KAP'ta yayımlanmıştır.

RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

- ☒ Şirketimizin 01.10.2024 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden; Ana Sözleşmemizin 6. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden toplam 1.000.000.000 TL tutarına kadar borçlanma aracı ihraç edilmesine ve gerekli onayların alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,1.000.000.000 TL tutarına kadar olacak şekilde Şirket'in ve ekonominin genel durumu ile yatırımcıların beklentisine uygun olarak 2 (iki) yıla kadar vadeli, Türk Lirası cinsinden, yurt içinde, bir veya birden çok seferde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış şeklinde borçlanma aracı ihraç edilmesine, ihraç olunacak borçlanma araçlarının piyasa koşullarına göre iskontolu ve/veya kuponlu, kuponlu tahvillerin sabit veya değişken kuponlu olarak ihraç edilmesine, ihraç edilecek borçlanma aracı ihraçlarının gerçekleştirilmesi, bu ihraçlara ilişkin tutar, vade, faiz ve satış şekli dahil tüm koşulların belirlenmesi, dağıtım esasları ve tahsisatların belirlenmesi, satışların tamamlanması ve Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi de dahil olmak üzere, Şirket yönetimine yetki verilmesine, Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve Kamuyu Aydınlatma Platformu da dahil olmak ve bununla sınırlı olmamak üzere her türlü resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular ve diğer tüm merciler nezdinde gerekli başvuruların yapılması ve her türlü iş ve işlemlerin ifası hususunda gerekli bütün işlemlerin yerine getirilmesini teminen de Şirket yönetimine yetki verilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda 01.10.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa İstanbul A.Ş. 'ye başvuru yapılmış olup ilgili süreç KAP' ta açıklanmıştır.

DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR

BAĞIMSIZ DENETİM FİRMASI

Yönetim Kurulumuz tarafından, Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş'nin seçilmesine karar verilmiştir. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş 'nin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

DEĞERLEME KURULUŞU

Yönetim Kurulumuzun 15.01.2024 tarih ve 2024/03 sayılı toplantısında almış olduğu karar doğrultusunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 35.maddesi uyarınca, 2024 yılı için;

- Portföyümüzdeki İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi 1403 ada 648 parsel Yapı kredi Plaza'da yer alan gayrimenkulümüzün değerlemesini, İstanbul ili Çekmeköy ilçesi Ömerli mahallesi 1 ada 73 parsel'de yer alan projenin değerlemesini ve İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi Göktürk mahallesi 131 ada 4 parsel'de yer alan projenin olduğu parselin şerefiyelendirmesini, 218 ada 1 parsel'de yer alan projenin değerlemesini, 1703 ve 1935 parsellerde yer alan projenin değerlemesini yapmak üzere Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine,
- Portföyümüzdeki İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi Göktürk mahallesi 200 ada 13 parsel'de yer alan konut projesini ve İstanbul ili Kağıthane ilçesi Merkez mahallesi 0 ada 12648 parsel'de yer alan ofis değerlemesini yapmak üzere, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine,
- Ayrıca, 2024 yılı hesap dönemi içinde şirketimiz portföyüne katılacak ve değerlendirme gerektiren varlıklarla ilgili değerlendirme yapmak üzere, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin ve/veya Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine,

Yönetim Kurulumuzun 12.03.2024 tarihli toplantısında;

- Portföyümüzdeki İstanbul ili Sarıyer ilçesi M.Ayazağa Mahallesi 11 Ada 87 Parsel'de yer alan; A Blok 1.Katta konumlu 9 no'lu Bağımsız Bölüm'ün Şirket'imize ait hissesinin değerlemesini yapmak üzere 2024 yılı için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine,

karar verilmiştir.

HUKUK FİRMASI

Şirketimizin hukuksal konularda hizmet aldığı bir hukuk firması bulunmamaktadır.

8. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER

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

	30 Eylül 24	31 Aralık 2023
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	1.980.781 ₺	3.659.232 ₺
TOPLAM	1.980.781 ₺	3.659.232 ₺

İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	1.466
Diğer	-	311
	-	1.777

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.880.246	25.793.420
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	1.297.150	-
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	32.589	44276
Orhun Kartal	2.123	72.204.686
Vehbi Ergin Öztürk	750	1.019
	3.212.858	98.043.401

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	493.656	674.986
	493.656	674.986

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	1.062.307	1.942.600
	1.062.307	1.942.600

(*) Şirket'in 1 Ağustos 2021 itibarıyla kiralamış olduğu ve merkez ofisi olarak kullandığı bağımsız bölümden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	34.696.476	15.131.206
	34.696.476	15.131.206

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		
Orhun Kartal	1.796.517.056	1.842.618.119
Vehbi Ergin Öztürk	325.584.416	306.564.557
Ahmet Salahattin Şakarcan	422.626.008	402.991.503
Koray Yapı Endüstrisi Ve Ticaret A.Ş.	47.535.362	-
Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş.	15.297.541	16.037.807
	2.607.560.383	2.568.211.986

İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
İlişkili taraflardan yapılan alışlar				
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	67.449.322	16.081.662	33.650.262	33.650.262
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	4.545.922	1.432.005	1.254.834	8.912
Hunsis Enerji İnşaat ve Tic.A.Ş.	106.780	(9.524)	-	-
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	-	5.679.958	(1.137.280)
	72.102.024	17.504.143	40.585.054	32.521.894

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
İlişkili taraflardan yapılan satışlar				
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	99.675	(8.891)	-	-
	99.675	(8.891)	-	-

9. ŞİRKETİN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI

ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

SOLO (TL)	Eylül 24	(%)	Aralık 23	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	395.113.126	7,1	28.731.499	0,6
DURAN VARLIKLAR	5.119.684.773	92,9	4.981.718.044	99,4
TOPLAM AKTİF	5.514.797.899	100,00	5.010.449.543	100,00
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	32.789.008	0,6	116.130.945	2,3
UZUN VADELİ YABANCI	3.697.201.078	67	3.685.636.670	73,5

KAYNAKLAR

TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	3.729.990.086	67,6	3.801.767.615	75,8
ÖZ KAYNAKLAR	1.784.807.813	32,4	1.208.681.928	24,2

Şirket 2024 yılı ilk dokuz ayında varlıklarını **%0,6'sını** kısa vadeli, **%67'sini** uzun vadeli olmak üzere toplam **%67,6'sını** yabancı kaynaklar ile **%32,4'ünü** ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

KONSOLİDE (TL)	Eylül 24	(%)	Aralık 23	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	438.943.220	7,9	61.776.543	
DURAN VARLIKLAR	5.117.179.646	92,1	4.980.040.209	
TOPLAM AKTİF	5.556.122.866	100,00	5.041.816.752	100,00
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	61.258.470	1,1	137.346.886	2,7
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	3.700.633.610	66,6	3.691.314.239	73,2
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.761.892.080	67,7	3.828.661.125	75,9
ÖZ KAYNAKLAR	1.794.230.786	32,3	1.213.155.627	24,1

Şirket 2024 yılı ilk dokuz ayında varlıklarını %7,9'unu kısa vadeli, %92,1'ini uzun vadeli olmak üzere toplam %67,7'sini yabancı kaynaklar ile %32,3'ünü ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla davacı ve davalı konumunda olduğu davalar bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Ankara Çankaya Projesi

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

Kağıthane Ofis Park

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

Yapı Kredi Plaza

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

İstanbul-İstanbul Projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket 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 (geline 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 Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Şirket adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul- İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket'e satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m² olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2022: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam 17.038.609 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2022: 15.675.520 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 Şirket 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 Şirket'e devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5,37247 oranlarında düzenlenerek konut alanı 200 Ada, 1 parselde, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış konut alanı (200 Ada, 1 parsel) ile, hisseli spor alanının (199 Ada, 2 parsel) tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi alanı ile ilgili (195 Ada, 8 parsel) 18'nci madde uygulaması öncesi devam etmekte olan 937 parsel ile ilgili ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu devri işlemi gerçekleşmemiş olup, idari işlemlerin sonuçlanması beklenmektedir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır.

Göktürk Mahallesi, 1015 sayılı parselle ilgili dava

Şirket İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1015 parsel nolu arsa için asahi sahibi ile 2003 yılında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış ancak karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle söz konusu taşınmazı devralamamıştır. Bu konuda Şirket ve karşı taraflar arasında uzun süredir devam eden bir hukuki süreç bulunmaktadır. Son durum itibarıyla İstanbul 16. Asliye

Hukuk Mahkemesi'nin 2021/227E sayılı dava dosyasında 755.849 ABD doları alacağın arsa sahibi varislerinden tahsil edilerek Şirket'e ödenmesine karar verilmiştir. Karara dair temyiz başvuruları ve Yargıtay'da "karar düzeltme" incelemesi de reddedilmiştir. Ayrıca bu konu ile bağlantılı olarak Şirket'in uğradığı müspet zararın ve cezai şartın tazmini amacıyla açmış olduğu İstanbul 41. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2022/84E sayılı dava dosyasında müspet zarar alacağı tutarı 88.000.000 TL bedele ıslah edilmiş olup, söz konusu davada yargılama devam etmektedir.

Diğer

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Adil yargılanma hakkı ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğine dair Anayasa Mahkemesine başvurulmuş ancak Anayasa Mahkemesinde de karar aleyhimize sonuçlanmıştır.

ŞİRKETİN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

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

YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

10. ÖZET FİNANSAL TABOLAR

BİLANÇO

01.01.2024 – 30.09.2024
FAALİYET RAPORU

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		438.943.220	61.776.543
Nakit ve nakit benzerleri	4	23.026.883	9.442.103
Finansal yatırımlar		253.290.574	14.984.551
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-25	-	1.777
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	62.722.205	27.316.564
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	4.913.680	3.709.914
Stoklar	9	-	-
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	1.445.672	1.423.901
Peşin ödenmiş giderler		44.824.701	2.804.512
Diğer dönen varlıklar	10	48.719.505	2.093.221
Duran varlıklar		5.117.179.646	4.980.040.209
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	-	-
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	908.881	1.234.810
Stoklar	9	4.951.137.476	4.847.977.345
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	95.482.647	95.482.647
Kullanım hakkı varlıkları	13	4.199.794	5.631.297
Maddi duran varlıklar	14	6.423.896	8.099.958
Maddi olmayan duran varlıklar	15	115.682	283.898
Peşin ödenmiş giderler	11		
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		34.696.476	15.131.206
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		23.497.547	5.177.907
Ertelenmiş vergi varlığı	20	717.247	1.021.141
Toplam varlıklar		5.556.122.866	5.041.816.752

01.01.2024 – 30.09.2024
FAALİYET RAPORU

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		61.258.470	137.346.886
Kısa vadeli borçlanmalar		19.752.536	10.660.722
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7-25	3.212.858	98.043.401
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	20.727.466	16.292.024
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	6.133.244	7.331.402
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	3.828.717	2.255.639
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	11	5.238.404	1.616.817
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	20	1.013.887	329.874
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	1.351.358	817.007
Uzun vadeli yükümlülükler		3.700.633.610	3.691.314.239
Uzun vadeli borçlanmalar		1.062.307	1.942.600
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7-25	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.586.905	426.206.152
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	715.716	972.645
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	11-25	2.607.560.383	2.568.211.986
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	1.085.499.693	688.368.188
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	4.190.760	4.270.569
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		17.846	1.342.099
Özkaynaklar		1.794.230.786	1.213.155.627
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.792.032.837	1.209.974.120
Ödenmiş sermaye	21	61.426.385	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21	2.877.205.707	2.876.569.729
Hisse senedi ihraç primleri		724.724.069	-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	21	(3.726.130)	(3.314.507)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	89.502.496	89.032.536
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(1.792.783.598)	(2.664.961.438)
Net dönem kârı veya zararı		(164.316.092)	872.647.800
Kontrol gücü olmayan paylar	21	2.197.949	3.181.507
Toplam kaynaklar		5.556.122.866	5.041.816.752

01.01.2024 – 30.09.2024
FAALİYET RAPORU

GELİR TABLOSU

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2023
<u>Kâr veya zarar kısmı</u>					
Hâsılat	22	218.634.532	65.706.692	225.669.749,0	75.370.165
Satışların maliyeti (-)	22	(184.492.442)	(54.555.222)	(187.072.375)	(63.357.108)
Brüt kâr/(zarar)		34.142.090	11.151.470	38.597.374	12.013.057
Genel yönetim giderleri (-)		(53.811.564)	(23.291.982)	(47.404.667)	(15.069.664)
Pazarlama giderleri (-)		(174.811)	(43.174)	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	2.009.517	64.975	99.298.259	1.307.094
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(65.667.601)	15.330.135	(126.778.973)	(41.571.654)
Esas faaliyet kârı/(zararı)		(83.502.369)	3.211.424	(36.288.007)	(43.321.167)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		12.099.621	8.278.117	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)		(71.402.748)	11.489.541	(36.288.007)	(43.321.167)
Finansman gelirleri	24	5.572.753	3.139.562	13.719.887	1.738.735
Finansman giderleri (-)	24	(10.398.841)	(3.447.177)	(8.602.417)	(692.224)
Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları		(84.345.215)	(48.829.076)	557.201.017	422.330.106
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)		(160.574.051)	(37.647.150)	526.030.480	380.055.450
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(2.698.824)	464.843	(2.622.279)	(648.389)
Dönem vergi/(gideri) geliri	20	(3.595.387)	(679.115)	(1.772.314)	(686.297)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	896.563	1.143.958	(849.965)	37.908
Dönem kârı/(zararı)		(163.272.875)	(37.182.307)	523.408.201	379.407.061
Dönem kârının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		1.043.217	920.265	3.483.568	1.603.068
Ana ortaklık payları		(164.316.092)	(38.102.572)	519.924.633	377.803.993
Pay başına kazanç/(zarar)		(2,6750)	(0,6203)	12,9981	9,4451
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)		(2,6580)	(0,6053)	13,0852	9,4852
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(326.744)	438.176	(3.830.684)	(2.089.401)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		(34.364)	(122.602)	823.388	370.472
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(361.108)	315.574	(3.007.296)	(1.718.929)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(163.633.983)	(36.866.733)	520.400.905	377.688.132
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		1.093.732	1.143.725	2.477.569	1.713.319
Ana ortaklık payları		(164.727.715)	(38.010.458)	517.923.336	375.974.813

PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Kağıthane OfisPark

Şirket, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Kağıthane Ofis Park'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. "İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi B Blok No:14B, BB:32" adresinde 540 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 24.250.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

Şirket, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Plaza'yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. "İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak B Blok No:1/B, BB:25" adresinde 383 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 19 Aralık 2023 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 46.030.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Göktürk 200 Ada 13 Parsel

Şirket'in 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parselle ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Şirket ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2019 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır.

Daha sonra 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 3 Parsel birleşerek 200 Ada 13 Parsel olarak yeniden isimlendirilmiştir. Şirket 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabında sınıflamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2023 tarihli rapora göre Göktürk 200 Ada 13 Parsel'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 435.500.000 TL'dir.

Göktürk Erikli Evleri (131 Ada 4 Parsel, 218 Ada 1 Parsel, 1 Ada 73 Parsel)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %76'sına iştirak eden ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 18 Nisan 2022 tarihli raporunda 466.224.091 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 374556-5 sicil numarasıyla kayıtlı Göktürk 218 Yapı A.Ş. hisselerinin tamamının bedelinin en geç 2024 yıl

sonuna kadar ödenmek üzere 21.000.000 ABD \$ karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 14 Nisan 2022 tarihli raporuna 613.452.751 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 851396 sicil numarasıyla kayıtlı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %24'üne tekabül eden 1.800.000 adet hissenin bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek 11.000.000 ABD \$ ve proje tamamlandığında verilecek olan 100 m2 satılabilir alan karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Satın alma işlemi sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.(Devralan) ve Göktürk 218 Yapı A.Ş. (Devrolan) Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş. altında birleşmiştir. Birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 08.06.2022 tarihinde tescil edilmiş, T.T.S.G.'nin 13.06.2022 tarih ve 10597 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Bu satın almalar sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.'nin kontrolünün tamamı Grup tarafından sağlanmaya başlanmıştır.

Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. portföyünde "İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m2) ve 218 Ada 1 Parsel'de (20.131,50 m2) bulunan toplam 30.276,34 m2'lik arsa üzerinde yapılması planlanan "Erikli Evleri" projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2023 tarihli rapora göre Erikli Evleri I'ın gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.177.100.383,17 TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2023 tarihli rapora göre Erikli Evleri II'ın gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 520.918.000 TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2023 tarihli rapora göre Erikli Evleri III'ın gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 195.000.000.- TL'dir.

Kasaba 06 Projesi

Şirket Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2023 tarih ve 2023/37 sayılı toplantısında; SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 31 Temmuz 2023 tarihli raporunda 1.708.245.051 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 168054-5 sicil numarasıyla kayıtlı Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş. hisselerinin tamamının bedelinin en geç 2026 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 60.000.000 ABD \$ karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş. portföyünde "İstanbul ili Çekmeköy ilçesi Ömerli mahallesinde 1 Ada 73 Parselde" 54.332 m2 boş arsa bulunmaktadır.

Şirket tarafından Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş. hisselerinin alım işlemi işletme birleşmesi değil stok alımı olarak değerlendirilmiş ve mali tablolara maliyet bedeli ile yansıtılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2023 tarihli

rapora göre Kasaba 06 Projesi'nin 'in pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.150.000.000.- TL'dir.

Maslak Projesi

İstanbul İli Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi 11 ada 87 No' lu parselde kayıtlı, tapu kayıtlarında yüzölçümü 9.034 m2 olan arsada %50 - %50 Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi yapmak amacıyla arsa üzerinde %50 paya sahip olan İlk Grup Malikler ile "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" yapıldığı, diğer grup (kalan %50) ile bu amaçla görüşmelerin devam ettirileceği 22.07.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. Akabinde 07.08.2023 tarihinde İlk Grup Malikler ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.06.2022 tarih ve Özel 2022-524 sayılı Ekspertiz Raporuna göre değeri 93.500.000 TL (%21,87'si 20.448.450 TL) olarak tespit edilen A Blok 9 No'lu Bağımsız Bölümün %21,87 lik hissesinin tamamı aylık tüfe artışına göre hesaplanarak 26.358.476 TL bedel karşılığında satın alınmış olup, hisse devir işlemleri tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 26.04.2024 tarihli rapora göre Maslak Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 51.614.000' TL'dir.

PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

NO	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Şehir	Gayrimenkul Niteliği	31 Aralık 2023 Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Potföyü İçindeki Payı	Değerleme Yaklaşımı	Değerleme Yapan Kuruluş	Rapor Tarihi / Sayısı	İzleme
1	Kağıthane Ofis Park (İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 Parsel- B Blok Bağımsız Bölüm: 32)	İstanbul	1 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm	24.250.000	1%	Pazar Yaklaşımı	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	22.12.2023/ 2238- 2023/075	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
2	Yapı Kredi Plaza İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1403 Ada, 648 Parsel B Blok Bağımsız Bölüm No: 25)	İstanbul	1 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm	46.030.000	1%	Gelir Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	19.12.2023/ Özel 2023-1411	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
3	Göktürk Arsa (İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 13 parsel)	İstanbul	Arsa	435.500.000	9%	Gelir Yaklaşımı	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	22.12.2023	Stok
4	Erikli Evleri 2 Projesi İstanbul- Eyüpsultan- Göktürk 131/4 parsel	İstanbul	Arsa	520.918.000	11%	Gelir Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	23.12.2023/ Özel 2023- 1414	Stok
5	Erikli Evleri 1 Projesi İstanbul- Eyüpsultan- Göktürk 218/1 parsel	İstanbul	Arsa	1.177.100.383	26%	Gelir Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2023/ Özel 2023- 1415	Stok

01.01.2024 – 30.09.2024
FAALİYET RAPORU

6	Kasaba 06 Projesi İstanbul Çekmeköy Ömerli 1/73 Parsel	İstanbul	Arsa	2.150.000.000	47%	Gelir Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2023/Özel 2023-1413	Stok
7	Erikli Evleri 3 Göktürk Arsa 1703 ve 1935 Parsel	İstanbul	Arsa	195.000.000	4%	Gelir Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	28.12.2023/Özel 2023-1416	Stok
8	Maslak Projesi 11 Ada 87 Parsel	İstanbul	Arsa	51.614.000	1,12%	Gelir Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	26.04.2024/Özel 2024-172	Stok
GAYRİMENKULLER TOPLAMI				4.600.412.383	100,00%				

PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Portföyümüzde kiralanabilir durumda olan 2 adet bağımsız bölüm mevcut durumda kiralanmış olup, kiralanmış gayrimenkullere ilişkin detayları gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir.

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	Bağımsız Bölüm No	Kiralanabilir Alan (m²)	Birim Sayısı	KİRACI	KULLANIM AMACI	EKSPERTİZ KİRA DEĞERİ (TL) ARALIK2023 (KDV Hariç)
Kağıthane Ofis Park	32	540,00	1	KANTAR MEDIA	Ofis	113.000
YK Plaza	25	383,00	1	TYCO ELEKTRONİK	Ofis	120.183
TOPLAM		923	2			

Kiralanabilir Alan	Birim Sayısı	Birim Doluluk Oranı (%)	Alan (m²)	Alan Doluluk Oranı (%)
Boş Alan	0	0,00%	0,00	0,00%
Dolu Alan	2	100,00%	923	100,00%
Toplam Kiralanabilir Alan	2	100%	923	100%

11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

01.01.2024 – 30.09.2024
FAALİYET RAPORU

Ek Dİpnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	30 Eylül 24	31 Aralık 23
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	248.383.190	8.229.153
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)	4.951.137.476	4.847.977.345
C	İştirakler	Md.24/(b)	4.555.808	4.555.808
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		310.721.425	149.687.237
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	5.514.797.899	5.010.449.543
E	Finansal Borçlar	Md.31	19.255.184	9.985.733
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.555.963	2.617.587
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	0
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.784.807.813	1.208.681.928
	Diğer Kaynaklar		3.709.178.939	3.789.164.295
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	5.514.797.899	5.010.449.543
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 23
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4.271.285	8.203.444
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0
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)	0	0
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	4.555.808	4.555.808
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.593.050	2.164.323
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	939.413	3.598.992

01.01.2024 – 30.09.2024
FAALİYET RAPORU

	Portföy Sınırlamaları	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Hesaplama Yöntemi	30 Eylül 24	31 Aralık 23	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	0,00%	0,00%	Azami %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	89,78%	96,76%	Asgari %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,19%	0,26%	Azami %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%	Azami %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%	0,00%	Azami %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,08%	0,09%	Azami %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	1,26%	1,22%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,08%	0,16%	Azami %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(İ)	L/D	0,02%	0,07%	Azami %10

SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

12. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

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

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

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlüdür. Tabii oldukları yasal mevzuat gereği GYO'lar, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin geçerli olduğu kurumsal yapılardır. Mevcut durumda Türkiye'de faaliyet sürdüren BİST'e kote olan 49 adet gayrimenkul ortaklığı bulunmaktadır.

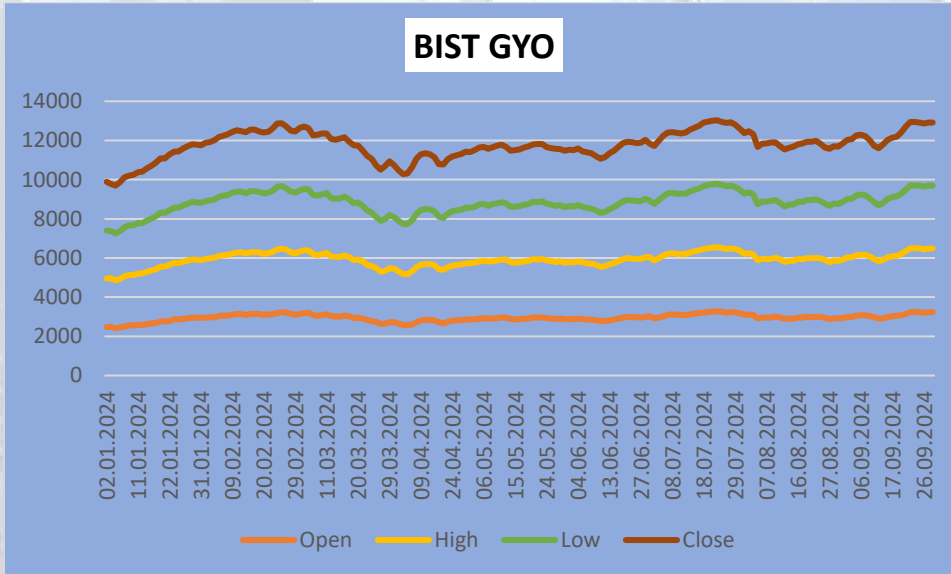
GYO'ların halka açık şirketler olması hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO

şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

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

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

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



14. ŞİRKETİN SEKTÖRDEKİ YERİ

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

Bu çerçevede, pazar araştırmalarına dayalı değişen trendlerin ruhunu yansıtan yeni projelerinin oluşumu için çalışmalarını sürdürmüştü ve mevcut gelir

kaynaklarıyla finanse edilecek, nakit yaratma gücü yüksek, hedef kitlesinin ihtiyaçlarına yönelik çağdaş ve özgün projelerin hayata geçirilmesine odaklanmıştır.

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

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

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

2022 yılı Nisan ayında %24 hissesine doğrudan, %76 hissesine ise Göktürk 218 Yapı A.Ş. vasıtasıyla dolaylı olarak sahip olduğu Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. tarafından İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesinde toplam 30.276 m²'lik 131 Ada, 4 Parsel ve 218 Ada 1 Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan Erikli Evleri Projesi portföyümüze kazandırılmıştır.

2022 yılı Temmuz ayında ise İstanbul'un en değerli iş merkezlerinin bulunduğu akslardan biri olan Maslak'ta, tapu kayıtlarında yüzölçümü 9.034 m² olan arsada ("Arsa") Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında arsanın %50,00 hissesine sahip malikler ile ticari ve ofis vasıflı gayrimenkul projesi için "Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" yapılmıştır. Diğer malikler ile görüşmeler devam etmektedir.

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

HİSSE ("KGYO.E") PERFORMANSI

Fiyat hareketlerine bakıldığında 2024 yılı ilk dokuz ayında KGYO.E, dönem içerisinde en düşük 28,96 TL, en yüksek 45,5 TL ve ağırlıklı ortalama fiyatı 35,441 TL seviyelerindedir.

