KORAY GYO

01.01.2026 – 30.06.2026 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 15
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİMİZ 16
3. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI 18
4. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER 18
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (Koray) 18
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (YKS) 19
Koray GYO CZ a.s. 19
5. ORGANİZASYON YAPISI 19
YÖNETİM KURULU 20
6. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR 30
ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR 30
KURUMSAL POLİTİKALAR & SOSYAL SORUMLULUKLAR 32
DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER 39
7. GENEL KURUL BİLGİLERİ 39
OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLERİ 39
DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR 40
DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR 47
8. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ 47
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER 47
İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR 48
İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALIM SATIM İŞLEMLERİ 49
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 51
YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ 51
10. ÖZET FİNANSAL TABOLAR 52
BİLANÇO 52
GELİR TABLOSU 54
PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER 55
PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER 57

11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ 58
SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER 59
12. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 59
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI 59
13. ŞİRKETİN SEKTÖRDEKİ YERİ 61
14. HİSSE (“KGYO.E”) PERFORMANSI 63

KURUMSAL YAPI

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

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, tamamen 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.

Kuruluşundan bu yana nitelikli gayrimenkul projeleri geliştirmeyi ve sürdürülebilir değer yaratmayı hedefleyen Şirket, sektördeki deneyimi ve kurumsal yapısı ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

KORAY GYO'NUN VİZYON ve STRATEJİSİ

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

Vizyonumuz;

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

Misyonumuz;

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

Stratejimiz;

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

Koray GYO 25 yıllık öyküsünde emsalsiz projeler hayata geçirmiştir

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

Özgün ve Çevreci Yaşam Alanları

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

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

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

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

Şirket'in imza attığı projeler arasında; İstanbul İstanbul, İstanbul Zen, İstanbul Bis, Evidea, Ankara Ankara, Elit Residence, Bomonti Apartman, Levent Loft Bahçe, Kağıthane OfisPark, Neo Alışveriş ,Yaşam Merkezi, Ankara Çankaya, Koray Liberte 1 ile inşaatı tamamlanan, satışı devam eden ise Koray Liberte 1, Koray Upland, Koray İstanbul İstanbul ve Koray Kasaba 6 projesi yer almaktadır.

TAMAMLANMIŞ PROJELERİMİZ

İstanbul İstanbul

İstanbul'daki Akdeniz Esintisi...

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

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

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

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

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

İstanbul Zen

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

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

Kentsel Kaygılardan Uzak, Keyifli Bir Yaşam Alanı...

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

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

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

İstanbul Bis

Kentin Uzağına Düşmeden, Doğayla İç İçe Farklı Bir Yaşam Alanı

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

Manolya Ağaçlarıyla Dost

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

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

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

Evidea

İdeallerin Odağında Çağdaş ve Keyifli Bir Seçenek

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

Yaşam Kültürüne İdeal Ruhu Yansıtan Farklı Bir Yaşam Alanı

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

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

Neo Alışveriş ve Yaşam Merkezi

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

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

Birbirinden Seçkin Markalar...

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

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

Ankara Ankara

Yalın, Elit Ve İşlevsel Mimarisiyle Beklentilerin Üzerinde Bir Yaşam Projesi

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

Hayranlık Uyandıran Farklı Bir Bakış Açısı...

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

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

Ankara Çankaya

Şehrin Merkezinde

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

Şehri Yaşamak İsteyenlerin Ayrıcalıklı Noktası

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

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

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

Liberte 1

Modern Yaşamın Yeni Adresi: Koray Liberte

Koray GYO tarafından Göktürk'te hayata geçirilen Koray Liberte Projesi, doğayla iç içe, özgür ve huzurlu bir yaşam anlayışını modern mimariyle buluşturuyor. 22.119 metrekarelik geniş bir alan üzerinde konumlanan proje, çağdaş mimarisi ve işlevsel tasarım anlayışıyla öne çıkıyor. 118 bağımsız bölüm ve 8 ticari alandan oluşan Koray Liberte, konforlu yaşam alanlarının yanı sıra yatırım potansiyeliyle de dikkat çekiyor. Şehir hayatının yoğunluğundan uzak, doğanın sakinliğiyle bütünleşen proje, sakinlerine modern, konforlu ve nitelikli bir yaşam deneyimi sunuyor.

Doğa ile İç İçe

Doğa ile kent yaşamını Koray | Liberte'de bir araya getiren proje, İstanbul'un en huzurlu ve doğal noktalarına komşu konumuyla öne çıkıyor. Fatih Ormanı, Göktürk Göleti Tabiat Parkı, Kemerburgaz Ormanı, Ayvat Bendi Milli Parkı ve Belgrad Ormanı gibi doğal alanlara yakınlığıyla sakin ve ferah bir yaşam sunuyor. Golf sahaları, binicilik tesisleri ve trekking alanlarına kısa sürede ulaşma imkânı sağlayan Koray | Liberte, doğayla iç içe yaşamı şehir hayatının konforuyla buluşturuyor.

Benzersiz Konum

Koray | Liberte, İstanbul'un önemli ulaşım akslarına ve merkezi bölgelerine yakın konumuyla öne çıkıyor. Proje; TEM Otoyolu, Maslak ve Levent bölgeleri, İstanbul Havalimanı, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi İstanbul'un önemli ulaşım noktalarına kolay erişim imkânı sunuyor. Merkezi konumu sayesinde şehir yaşamının sunduğu olanaklara hızlı ve konforlu şekilde ulaşma avantajı sağlıyor.

ÜSTÜN PERFORMANSIMIZIN TEYİDİ ÖDÜLLERİMİZ

2001

Elit Residence

MIPIM Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde Elit Residence finalist oldu.

2002

İstanbul İstanbul

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

2003

İstanbul İstanbul

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

2006

Yapı Kredi Koray GYO

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

2008

Evidea

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

2017

Ankara Çankaya

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

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİMİZ

Kağıthane Ofis Park

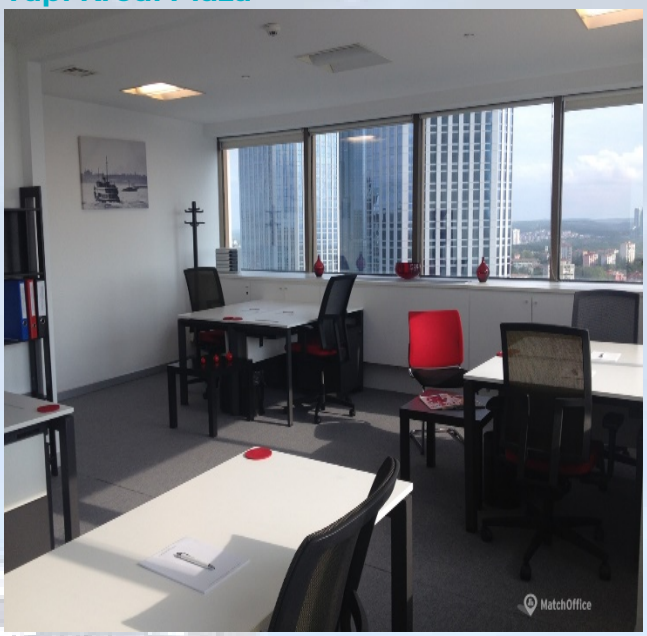
Çevreyle Uyumlu Yenilikçi Tasarım

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 yasayan bir yerleşim alanı olarak dizayn edilmiştir.

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

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

Yapı Kredi Plaza



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

3. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, 6362 sayılı SPK'n hükümlerine göre 7.500.000.000 (Yedi Milyar Beş Yüz Milyon TL) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerde 7.500.000.000 (Yedi Milyar Beş Yüz Milyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2026-2030 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.000.000.000 TL (Birmilyar Türk Lirası) olup, bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerde 1.000.000.000 (Birmilyar) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş ve ödenmiştir. Şirket'in önceki sermayesini teşkil eden 61.426.385,06 TL tamamen ödenmiş olup bu defa artırılan 938.573.614,94 TL nominal değerli payların iç kaynakların sermayeye ilavesi sonucu Şirket'in toplam sermayesi 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Esas sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden payların 50.000.000 adedi A Grubu (imtiyazlı) nama yazılı, 950.000.000 adedi ise B Grubu (imtiyazsız) hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır. 30.06.2026 tarihinde Şirket ortaklık ve sermaye yapısı aşağıda gösterilmektedir.

KORAY GYO SERMAYE YAPISI			
Ortağın Unvanı	**Grubu**	**Tutarı**	**Oranı**
Orhun Kartal	A	50.000.000	5%
Orhun Kartal	B	496.838.845,64	49,68%
Halka Açık	B	453.161.154,36	45,32%
Toplam	**A+B**	**1.000.000.000**	**100,00%**

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%

Bağlı Ortaklıklarımıza İlişkin Bilgiler :

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

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

Koray GYO CZ a.s.

%100'ü Koray GYO A.Ş.'ye ait "Koray GYO CZ a.s." ünvanlı şirketimiz, yurt dışında prestiji yüksek gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi amacıyla 2025 yılında Çekya'da kurulmuştur. Koray GYO CZ, Şirketimizin Çekya'daki projelerinde stratejik bağlı ortaklığımız olarak faaliyet göstermektedir.

Koray GYO CZ a.s'nin Sermaye Yapısı		
Ortağın Adı Soyadı/Unvanı	**Sermaye İştiraki**	**Sermayedeki Pay Oranı**
Koray GYO	80.000 Euro	100,00%
Toplam	**80.000 Euro**	**100,00%**

5. ORGANİZASYON YAPISI

Şirket faaliyetleri, 6 kişiden oluşan yönetim kurulu ve 31 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

Grup'un (Şirket ve YKS) faaliyetleri ise ortalama 122 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 15, 17 ve 18. maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395. maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının 2026 yılı ilk yarısında 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. 2026 yılı ilk altı 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 22.04.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2026 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	22.04.2025	2026 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	%54,68
Mehmet Kılıçkaya *	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2026	2026 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Ece Solmaz Saka	Yönetim Kurulu Üyesi	22.04.2025	2026 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Tamer Metinsoy	Yönetim Kurulu Üyesi	22.04.2025	2026 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.

Hasan Recai Anbarcı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	22.04.2025	2026 yılı Olağan Genel Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Kadir Kırhan Uluçay	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	22.04.2025	2026 yılı Olağan Genel Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.

***** Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 26.03.2026 tarih ve 2026/15 sayılı toplantısında; Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Oruç Burak Kavuncu tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmuş olan 26.03.2026 tarihli istifa dilekçesinin incelenerek görevinden istifasının kabulüne, Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 363. maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar seçilmek ve seçimin onaylanması ile selefinin sürelerini tamamlamak üzere, Sn. Mehmet Kılıçkaya'nın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine,İstifa eden Sn.Oruç Burak Kavuncu'ya ait tüm temsil ve ilzam yetkilerinin iptaline ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Sn. Mehmet Kılıçkaya'nın, Şirketimizi Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ece Solmaz Saka ile birlikte müştereken temsil ve ilzam etmesine karar verilmiştir. Söz konusu atama, 06.05.2026 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş olup, Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir.

ÖZGEÇMİŞLER

Orhun Kartal (Yönetim Kurulu Başkanı)

1969 yılında Manisa'da doğan Orhun KARTAL, 1986 yılında Ankara Fen Lisesi'nden mezun olmuştur. Lisans eğitimini 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamıştır.

İnşaat, müteahhitlik, gayrimenkul ve enerji alanlarında 25 yılı aşkın süre yöneticilik yapmış olup girişimcilik tecrübesi mevcuttur. Orhun KARTAL, 3 kıtada, 7'den fazla ülkede, çok sayıda müteahhitlik ve inşaat projesinin geliştirilmesi ve tesliminde yöneticilik ve 6.000'i aşkın çalışana liderlik etmiştir. İş alanında inşaat, enerji ve tarım sektörlerine odaklanırken, başta güneş enerjisi (solar) olmak üzere yenilenebilir enerji alanında önemli projelere imza atmıştır. Öte yandan, tarımsal üretim ve gayrimenkul yatırımlarına da devam etmiştir.

1991-2012 yılları arasında Kayı İnşaat A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı ve kurucu ortak olarak görev almıştır. 2013 yılında hidroelektrik santralleri ve güneş enerjisi santralleri gibi yenilenebilir enerji projelerini geliştirmek, faaliyette bulunmak ve bu projelere yatırım yapmak amacıyla Hun Şirketler Grubu'nu kurmuş olup mevcut durum itibarıyla da yönetim kurulu başkanı ve kurucu olarak görev almaktadır. Hun Şirketler Grubu, günümüze değin faaliyetlerine devam etmekte olup Türkiye ve Doğu Avrupa'da toplam 120 MW kapasiteli güneş enerjisi santrallerine sahiptir ve bu santralleri işletmektedir. Ayrıca, Hun Şirketler Grubu'nun Türkiye'de 40 MW kapasiteli bir hidroelektrik santrali bulunmaktadır.

Orhun KARTAL, aynı zamanda 2017 yılında Koray İnşaat ve Gayrimenkul Grubu'nu satın almış olup yönetim kurulu başkanı ve hakim ortak olarak görevine devam etmektedir. Koray İnşaat ve Gayrimenkul Grubu, Türkiye'de ve uluslararası alanda

Rusya, İngiltere, Ürdün, Azerbaycan ve Suudi Arabistan gibi ülkelerde alışveriş merkezleri, oteller, kuleler, eğitim binaları, okul kampüsleri ve konut projeleri gibi birçok inşaat projesini üstlenmiş ve başarıyla tamamlamıştır. Evli ve 3 çocuk babasıdır.

Mehmet Kılıçkaya (Yönetim Kurulu Üyesi)

Mehmet Kılıçkaya 1967 Ankara doğumludur. 1991 yılında Bilkent Üniversitesi Elektrik Elektronik Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. 1991-1992 yıllarında T.C. Merkez Bankası'nda görev almıştır. 1992-1995 yıllarında ABD'de University of Iowa'da ekonomi alanında mastır yapmış ve araştırma görevlisi olarak çalışmıştır. 1995-1997 yıllarında City University of New York' da MBA programını bitirmiştir. 1995-2004 yıllarında New York' da tekstil ticaretiyle iştigal etmiştir. 2004-2007 arasında Fon Finansal Kiralama A.Ş. de finans müdür yardımcısı, 2007-2008 Kale Grubu'nda Finans müdürü, 2008-2023 arasında Kayı Holding'de Finans Direktörü, 2019-2022 arasında Gaziantep Şehir Hastanesi Yatırım A.Ş. de CEO, 2024-2025 arasında Eroğlu Holding'de Mali İşler Direktörü olarak görev almıştır. Şubat 2026 dan itibaren Koray Grup CFO'su olarak çalışmaktadır.

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)

1968 doğumludur. Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği 1993 yılı mezunu olup Sabancı Üniversitesi Executive M.B.A. Yönetim Bilimleri Bölümü 2012 yılı mezunudur. 1993 yılında iş hayatına başlamıştır. 1993-1995 yılları arasında Garanti Bankası'nda kurumsal ticari pazarlama uzmanı, 1996-2001 yılları arasında İnterbank A.Ş.'de kurumsal pazarlama yönetmeni, 2001-2003 yılları arasında Halkbank T.A.Ş.'de Kurumsal şube müdürü olarak görev almış ve çeşitli kademelerden sonra 2017-2018 yılları arasında Akbank T.A.Ş.'de genel müdür yardımcısı olarak görev almıştır. Akbank T.A.Ş' de 2003-2018 yılları arasında görev almış olup aynı zamanda 2015-2018 yılları arasında Ak Finansal Kiralama A.Ş., Akbank AG ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi ve kredi komitesi başkanlığı görevlerini

yürütmüştür. 17.05.2021 tarihinden itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

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.

Ece Solmaz Saka (Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür)

1986 yılında İstanbul'da doğan Ece Solmaz Saka, ortaokul ve lise eğitimini Yüzyıl Işıl Okulları'nda tamamlamıştır. Lisans eğitimini Londra Southbank Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde tamamlamıştır. 2014 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden denkliğini almıştır.

İstanbul Universitesi Hukuk Bölümü'nde devam eden denklik eğitim süreci ile eş zamanlı olarak, 2013 – 2015 yılları arasında Göksu Safi Işık Avukatlık Ortaklığı'nda borçlar hukuku, ticaret hukuku, enerji hukuku, birleşme&devralmalar alanlarında çalışmıştır.

2015 yılında İstanbul Barosu'na kaydolmasını takiben, İnal Hukuk Bürosu'nda Avukat olarak görevine başlayan Ece Solmaz Saka, görevi süresince yoğun olarak şirket birleşme ve devralmaları, ticaret hukuku, altyapı ve proje finansmanı, deniz hukuku, borçlar hukuku ve yenilenebilir enerji alanlarında çalışmalarını yürütmüştür.

2017 yılında Koray Holding bünyesinde avukat olarak çalışmaya başlamıştır.2021-2024 yılları arasında Holding ve bağlı iştiraklerinin tüm hukuksal işlemlerinin yönetimi ve koordinasyonundan sorumlu olarak Hukuk Direktörü olarak görev almıştır. 2025 yılı itibarıyla Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne Genel Müdür olarak atanmıştır.

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 Şirketler Grubu Bağlı Şirketlerde Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet Kılıçkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Ece Solmaz Saka	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur

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, Koray Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Kadir Kırhan Uluçay	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.' de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Koray Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş 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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda,

borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

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

beyan ederim.

Hasan Recai Anbarcı 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 12.05.2026 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	12.05.2026 – 2026/24
Komite Üyesi	Kadir Kırhan Uluçay - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.05.2026 – 2026/24

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

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

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.05.2026 – 2026/24
Komite Üyesi	Kadir Kırhan Uluçay - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.05.2026 – 2026/24
Komite Üyesi	Cihan Kurt - Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	12.05.2026 – 2026/24

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

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

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

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

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

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

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

- Dünyada Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni takip ederek, gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu'na öneride bulunmak.

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Hasan Recai Anbarcı- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.05.2026 – 2026/24
Komite Üyesi	Kadir Kırhan Uluçay- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.05.2026 – 2026/24

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması;

bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak.

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

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

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

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

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

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

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

6. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR

ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilen stratejik ve finansman planı çerçevesinde; yıl sonunda şirket, belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde 1 yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra Yönetim Kurulu'na sunulur. Stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir. Koray GYO Yönetim Kurulu ve üst yönetimi, yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur; ayrıca üst yönetimin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirir. 2025 yılının ilk altı 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 dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

KURUMSAL POLİTİKALAR & SOSYAL SORUMLULUKLAR

İnsan Kaynakları Politikası

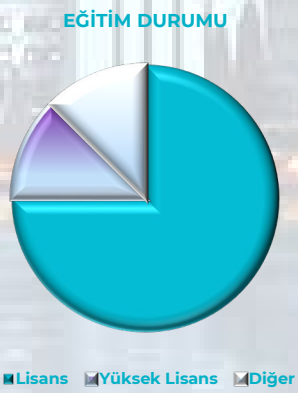
Koray GYO olarak işe alım süreçlerindeki temel beklentimiz, şirket kültürümüzle ve bu kültürün parçası olan tüm departman ve çalışma arkadaşlarıyla uyumlu, profesyonel ve kişisel gelişimini en az asli vazifeleri kadar önemseyen bireylerden oluşan bir çalışma ortamı inşa etmektir. İnsan kaynakları politikamızın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

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

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

i. Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Şirketimizin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 31 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 ulaşılarak, en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir. Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim, sertifika ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

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

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

Personel seçme süreçlerimiz;

- ☒ Başvuru
- ☒ İnceleme
- ☒ Mülakat
- ☒ Değerlendirme
- ☒ İş teklifi

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 oluşturmanın yanı sıra, sosyal ve toplumsal ihtiyacı karşılamak ve kamuya yarar sağlamaktır. Bu amaçla toplumsal gelişime katkı sağlayacak projelerin gerçekleştirilmesine de destek olunmaktadır.

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

Etik İlkeler

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

Bilgilendirme Politikası

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

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

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

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

Kamuyu Aydınlatma Politikası

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

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

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

Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

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

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

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

Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası

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

Bu bağlamda, işbu Politika'nın amacı;

·Şirket'in, bütünlüğünü ve itibarını korumak amacıyla potansiyel yolsuzluk eylemlerini belirlemeye ve önlemeye ilişkin ilke ve kuralları tanımlamak,

·Yolsuzluk risklerini belirlemek, azaltmak ve yönetmek için tüm çalışanlarımıza bilgi sağlamaktır.

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

Şikâyet ve Takip Politikası

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

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

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

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

Bilgi Güvenliği Politikası

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

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

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

Şirket özellikle aşağıda belirtilen konuların yerine getirilmesini benimsemiştir:

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

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

Çıkar Çatışması Politikası

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

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

Çalışanın kişisel çıkarlarından kaynaklanan çatışmalar,

Yatırım hizmetleri ve faaliyetlerinin sağlanmasına ilişkin çatışmalar,

Şirket hizmet ve faaliyetleriyle bağlantılı çatışmalar,

Sermaye Piyasası Faaliyetleri'nin yürütülmesi sırasında ortaya çıkabilecek çatışmalar,

Organizasyonel çatışmalar,

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

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

Tazminat Politikası

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

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabii değildir.

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

DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

7. GENEL KURUL BİLGİLERİ

OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLERİ

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2025 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 06.05.2026 Çarşamba 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 04.05.2026 tarih ve E-90726394-431.03-00121787796 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Rıdvan Palak gözetiminde yapılmıştır.

Özetle, Genel Kurul tarafından;

2025 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,

2026 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.' den alınmasına karar verilmiştir.

2027 yılı içerisinde yapılacak 2026 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar bağımsız nitelikteki yönetim kurulu üyelerine huzur hakları kapsamında aylık net 40.000 TL bağımsız olmayan nitelikteki yönetim kurulu üyelerine ise aylık net 20.000 TL ücret ödenmesine karar verilmiştir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinde yer alan kayıtlı sermaye tavanının, 2026–2030 yılları arasında geçerli olmak üzere 7.500.000.000 TL'ye artırılmasına ilişkin Esas Sözleşme Tadil Metni pay sahipleri tarafından onaylanarak kabul edilmiştir.

2026 yılında yapılacak bağış yardım ve sponsorluk tutarının üst limiti 8.667.619,805 TL olarak onaylanmıştır.

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

Olağan genel kurul toplantısının sonuçları 06.05.2026 günü KAP aracılığıyla kamuoyu ile paylaşılmıştır. https://kap.org.tr/tr/Bildirim/1601975

Toplantının sonuçları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 14.05.2026 tarihinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 11583 sayılı nüshasında ilan olunmuştur.

Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı olmamıştır.

DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

- Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinde yer alan 2022 - 2026 yılları arasında geçerli 500.000.000 TL (Beş Yüz Milyon TL) olan Kayıtlı Sermaye Tavanı'nın 2026 - 2030 yılları arasında geçerli olmak üzere 7.500.000.000 TL (Yedi Milyar Beş Yüz Milyon TL)'ye arttırılması amacıyla esas sözleşmenin tadili hususu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.01.2026 tarih ve E-12233903-340.08-83932 sayılı yazısı ile onaylanmış olup, SPK tarafından onaylanan Esas sözleşme tadili için T.C. Ticaret Bakanlığı'na başvuru yapılmış, başvurumuzun Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından 15 Ocak 2026 tarihinde E-50035491-431.02-00117912771 sayılı yazısıyla uygun görülmüştür. Esas Sözleşme değişiklik tasarısı yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin 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 bildirimi kapsamında;

  Upland Projemiz bünyesinde 239.802.970 TL + KDV karşılığında 9 adet bağımsız bölüm, Kasaba 6 Projemiz bünyesinde 193.200.000 TL + KDV karşılığında 4 adet bağımsız bölüm ve Liberte Projemiz bünyesinde 177.780.394,67 TL + KDV karşılığında 13 adet bağımsız bölüm olmak üzere 2025 yılı içerisinde toplam 610.783.364,67 TL + KDV satım işlemi gerçekleştiğini, portföyümüzde kiralanmış olan gayrimenkullerimizden ise toplam 6.465.203 TL+ KDV karşılığında kira geliri elde edilmiştir. İlgili açıklama 12.01.2026 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.

- Yönetim Kurulumuzca,Şirketimizin QNB Bank A.Ş.'den kullanmış olduğu ve kullanacağı krediler ile türev işlem çerçeve sözleşmeleri kapsamındaki mevcut ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil etmek üzere;İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan maliki bulunduğumuz 6 adet bağımsız bölümün tapu kaydı üzerine, QNB Bank A.Ş. lehine 459.100.000 TL tutarında ipotek tesis edilmesine, ipoteklerin QNB Bank A.Ş.'nin dilediği şartlarla, dilediği dereceden ve sıradan, boşalacak serbest derecelerden devamlı istifade etmek üzere ve fekki banka tarafından bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde tesis edilmesine karar verilmiş olup, ipotek tesis işlemleri tamamlanmıştır.
  Söz konusu taşınmazlara ilişkin olarak Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu 27.01.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Yönetim Kurulumuzun 30.01.2026 tarih ve 2026/06 sayılı toplantısında almış olduğu karar doğrultusunda;Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerleme kuruluşunun seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, Şirketimiz portföyünde bulunan varlıklar için 2026 yılında Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmalık A.Ş.'den, 2026 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için Ekol Gayrimenkul Değerleme ve

Danışmanlık A.Ş. veya Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

- Yönetim Kurulumuzun 02.02.2026 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 olarak atanmasına karar verilmiştir.

- Yönetim Kurulumuzca,Şirketimizin QNB Bank A.Ş.'den kullanmış olduğu ve kullanacağı krediler ile türev işlem çerçeve sözleşmeleri kapsamındaki mevcut ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil etmek üzere; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan maliki bulunduğumuz 1 adet bağımsız bölümün tapu kaydı üzerine, QNB Bank A.Ş. lehine 46.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmesine, ipoteklerin QNB Bank A.Ş.'nin dilediği şartlarla, dilediği dereceden ve sıradan, boşalacak serbest derecelerden devamlı istifade etmek üzere ve fekki banka tarafından bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde tesis edilmesine karar verilmiştir.

  İpotek tesis işlemleri tamamlanmış olup, söz konusu taşınmaza ilişkin olarak Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme 04.02.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Yönetim Kurulumuzun 24.02.2026 tarih ve 2026/09 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 2026 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 verilmiş olup, 24.02.2026 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.

- Şirketimiz tarafından nitelikli yatırımcılara 03.12.2025 tarihinde ihraç edilen 100 gün vadeli 75.000.000 TL tutarındaki TRFKRYG32611 ISIN kodlu finansman bonosu itfası 13.03.2026 tarihinde gerçekleşmiş olup, KAP'ta açıklanmıştır.

- Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 26.03.2026 tarih ve 2026/15 sayılı toplantısında; Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Oruç Burak Kavuncu tarafından Yönetim Kurulu'na sunulmuş olan 26.03.2026 tarihli istifa dilekçesinin incelenerek görevinden istifasının kabulüne, Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 363. maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar seçilmek ve seçimin onaylanması ile selefinin sürelerini tamamlamak üzere, ekte özgeçmişi bulunan Sn. Mehmet Kılıçkaya'nın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine, istifa eden Sn.Oruç Burak Kavuncu'ya ait tüm temsil ve ilzam yetkilerinin iptaline ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Sn. Mehmet Kılıçkaya'nın, Şirketimizi Yönetim Kurulu

Üyesi Sn. Ece Solmaz Saka ile birlikte müştereken temsil ve ilzam etmesine,İş bu kararın tescil ve ilan edilmesine, toplantıya katılanların oybirliği ile karar verilmiş olup, ilgili atama 26.03.2026 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.

- Şirketimiz portföyünde yer alan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 73 parsel üzerinde geliştirilmekte olan "Kasaba 6 Projesi" ile ilgili olarak 31.03.2026 tarihinde alıcı ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.İş bu sözleşme kapsamında; toplam 1.106,44 m² brüt alana denk gelen iki adet bağımsız bölümün KDV Dahil 200.000.000 TL bedel karşılığında satışı vaad edilmiştir.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yaygınlık ve Süreklilik Arz Eden İlişkili Taraf İşlemleri" başlıklı 10.maddesi kapsamında; Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler Raporunun Sonuç Bölümü; 06.04.2026 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.

- 06.05.2026 tarihinde yapılacak olan Şirketimiz 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına İlişkin Toplantı Davet İlanı, Bilgilendirme Dokümanı ve Kar Dağıtım Teklifi 08.04.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Şirketimiz portföyünde yer alan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada 73 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Koray GYO imzası taşıyan "Kasaba 6 Projesi" kapsamında 1 adet bağımsız bölüm için alıcı ile gayrmenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.İş bu sözleşme kapsamında; 624,35 m² brüt alana denk gelen bağımsız bölüm 3.315.000 USD bedel karşılığında satılmıştır.

- Şirketimizin, yurt içinde nitelikli yatırımcılara, halka arz edilmeksizin 1.500.000.000 TL tutarına kadar borçlanma aracı ihracı için ihraç belgesinin onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz, SPK'nın 08.04.2026 tarih ve 22/705 sayılı toplantısında onaylanmış olup, onaylı İhraç Belgesi ve Eki ile birlikte Başvuru Formu 13.04.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 37. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında onaya sunulmak üzere, Şirketimiz portföyünde yer alan İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Göktürk mahallesinde 131 ada 4 parsel üzerinde yer alan Liberte Projemiz kapsamında; Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26.12.2025 tarih Öİ-2025.0267 sayılı raporuna göre; Ekspertiz değeri 26.395.000 TL (KDV Hariç) olan 4 no'lu bağımsız bölüm, mevcut piyasa koşulları gözetilerek 24.708.828,58TL (KDV Hariç) bedel karşılığında satılmıştır. İlgili açıklama 13.04.2026 tarihinde KAP'ta kamuoyunun ve yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

- Şirketimiz tarafından, vade başlangıcı 17.12.2025 tarihli olan 160.000.000 TL tutarında ihracı yapılmış olan TRFKRYG42610 ISIN Kodlu vade sonunda tek kupon ödemeli finansman bonosunun kupon ödemesi ve 160.000.000 TL tutarındaki ana para ödemesi 15.04.2026 tarihinde gerçekleşmiş olup ödeme tutarları ilgili üyelerin Takasbank A.Ş. nezdindeki serbest hesaplarına aktarılmıştır.

- 11 Ada 87 Parseldeki Maslak projemizle ilgili olarak; Mimari Konsept Proje çalışmalarına başlanmıştır. İki yerli ve bir yabancı mimari proje firması ile anlaşma yapılmış ve çalışmalara başlanmıştır. Projenin inşaat alanı yaklaşık 50.000 M2 olup, 2027 yılının ikinci yarısında inşaata başlanması planlanmaktadır. Rezidans ve çarşı dükkanlardan oluşacak bu projenin yaklaşık maliyeti 75.000.000 USD olması öngörülmektedir.

- Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2025 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 06.05.2026 Çarşamba 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 04.05.2026 tarih ve E-90726394-431.03-00121787796 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Rıdvan Palak gözetiminde yapılmıştır.
  Özetle, Genel Kurul tarafından;
  2025 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,
  2026 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.' den alınmasına karar verilmiştir.
  2027 yılı içerisinde yapılacak 2026 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği olağan genel kurul toplantısına kadar bağımsız nitelikteki yönetim kurulu üyelerine huzur hakları kapsamında aylık net 40.000 TL bağımsız olmayan nitelikteki yönetim kurulu üyelerine ise aylık net 20.000 TL ücret ödenmesine karar verilmiştir.
  Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinde yer alan kayıtlı sermaye tavanının, 2026–2030 yılları arasında geçerli olmak üzere 7.500.000.000 TL'ye artırılmasına ilişkin Esas Sözleşme Tadil Metni pay sahipleri tarafından onaylanarak kabul edilmiştir.
  2026 yılında yapılacak bağış yardım ve sponsorluk tutarının üst limiti 8.667.619,805 TL olarak onaylanmıştır.
  Yönetim Kurulu Üyelerine, bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarına Türk Ticaret Kanunu'nun 395. Ve 396. Maddeleri çerçevesinde izin verilmesine karar verilmiştir.

- Şirketimizin 06.05.2026 tarihinde yapılan 2025 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 14.05.2026 tarihinde tescil ve 11583 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş olup ayni tarihli KAP' ta açıklanmıştır.

- 06.05.2026 tarihinde yapılan 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı sonrasında, Şirketimiz Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin mevcut yapısının korunmasına ve aşağıda isimleri belirtilen üyelerden oluşacak şekilde görevlerine devam etmesine karar verilmiştir.

  Denetim Komitesi :
  Başkan: Hasan Recai ANBARCI (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
  Üye: Kadir Kırhan ULUÇAY (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
  Riskin Erken Saptanması Komitesi :
  Başkan: Hasan Recai ANBARCI (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
  Üye: Kadir Kırhan ULUÇAY (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi :
Başkan: Hasan Recai ANBARCI (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Üye: Kadir Kırhan ULUÇAY (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Üye: Cihan KURT (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

- Yönetim Kurulumuzca,Şirketimizin QNB Bank A.Ş.'den kullanmış olduğu ve kullanacağı krediler ile türev işlem çerçeve sözleşmeleri kapsamındaki mevcut ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil etmek üzere; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 200 Ada 13 Parsel üzerinde bulunan maliki bulunduğumuz 5 adet bağımsız bölümün tapu kaydı üzerine, QNB Bank A.Ş. lehine birinci dereceden 347.550.000 TL tutarında ipotek tesis edilmesine, ipoteklerin QNB Bank A.Ş.'nin dilediği şartlarla, dilediği dereceden ve sıradan, boşalacak serbest derecelerden devamlı istifade etmek üzere ve fekki banka tarafından bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde tesis edilmesine karar verilmiştir.

  İpotek tesis işlemleri tamamlanmış olup, söz konusu taşınmaza ilişkin olarak Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme 14.05.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Şirketimiz tarafından, ihraç tavanı limiti dahilinde, 97 gün vadeli 200.000.000 TL tutarında finansman bonosunun ihracı tamamlanmış olup TRFKRYG82616 ISIN kodlu finansman bonosu ihracına ilişkin yıllık basit faiz oranı %46,00, yıllık bileşik faiz oranı %54,34 ve ihraç fiyatı 1,00 olarak gerçekleşmiş olup, 20.05.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Şirketimiz tarafından, ihraç tavanı limiti dahilinde, 100 gün vadeli 260.000.000 TL tutarında finansman bonosunun ihracı tamamlanmış olup TRFKRYG92615 ISIN kodlu finansman bonosu ihracına ilişkin yıllık basit faiz oranı %46,00, yıllık bileşik faiz oranı %54,22 ve ihraç fiyatı 1,00 olarak gerçekleşmiş olup, 25.05.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Yatırımcı Tazmin Merkezi ("YTM") tarafından Şirketimize iletilen bildirim kapsamında; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca süresi içinde kaydileştirilmediği için mülkiyeti Yatırımcı Tazmin Merkezi'ne ("YTM") devredilen Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları nedeniyle hak sahiplerine, 07.09.2016 tarihli ve 29824 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 13 üncü Maddesinin Dördüncü Fıkrasının Kısmen İptali Üzerine Yatırımcı Tazmin Merkezi Tarafından Yatırımcılara Yapılacak Ödemelere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde YTM tarafından iade ve ödeme yapılabilecektir.

  Anılan Yönetmelik kapsamında hak sahiplerinin gerekli belgelerle birlikte Yatırımcı Tazmin Merkezi'ne başvuruları için son tarih 6 Eylül 2026'dır. Başvurular, Şirketimizin eski unvanı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, Borsa İstanbul'da YKGYO işlem kodu ile işlem görmüş paylara ilişkin fiziki pay senetlerinin Şirketimize bir tutanak karşılığında teslim edilmesini müteakip düzenlenen teslim tutanağı ile Yönetmelik kapsamında talep edilen diğer belgelerin Yatırımcı Tazmin Merkezi'ne ibraz edilmesi suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, Yönetmelik hükümlerinden yararlanmak isteyen hak sahiplerinin, olası hak kayıplarının

önüne geçilebilmesini teminen başvurularını süresi içerisinde tamamlamaları önem arz etmektedir. Başvuruya ve ödeme koşullarına yönelik bilgilere YTM internet sitesinde (https://www.ytm.gov.tr) yer alan "Kaydileştirilmeye İlişkin Sıkça Sorulan Sorular" bölümünden ulaşılması veya 0 312 292 90 45 numaralı telefondan bilgi alınması mümkündür.

İlgili tüm süreç 09.06.2026 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.

- Şirketimiz tarafından, ihraç tavanı limiti dahilinde, 117 gün vadeli 230.000.000 TL tutarında finansman bonosunun ihracı tamamlanmış olup TRFKRYGE2618 ISIN kodlu finansman bonosu ihracına ilişkin yıllık basit faiz oranı %46,00, yıllık bileşik faiz oranı %53,59 ve ihraç fiyatı 1,00 olarak gerçekleşmiş olup, 12.06.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Şirketimiz tarafından, ihraç tavanı limiti dahilinde, 139 gün vadeli 170.000.000 TL tutarında finansman bonosunun ihracı tamamlanmış olup TRFKRYGK2610 ISIN kodlu finansman bonosu ihracına ilişkin yıllık basit faiz oranı %46,00, yıllık bileşik faiz oranı %52,79 ve ihraç fiyatı 1,00 olarak gerçekleşmiş olup, 18.06.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Koray GYO), stratejik büyüme hedefleri doğrultusunda yurt içi ve yurt dışında veri merkezi (Data Center) yatırımlarına yönelik iş geliştirme çalışmalarına başlamıştır.
  Bu kapsamda, çeşitli proje geliştiricileri ve hizmet sağlayıcı kuruluşlar ile görüşmeler gerçekleştirilmekte olup, potansiyel yatırım fırsatlarının değerlendirilmesine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir. Süreç ile ilgili önemli gelişmeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kamuya duyurulacak olup, ilgili gelişme 18.06.2026 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.

RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

- Şirketimiz tarafından, ihraç tavanı limiti dahilinde, 124 gün vadeli 70.000.000 TL tutarında finansman bonosunun ihracı tamamlanmış olup TRFKRYGK2628 ISIN kodlu finansman bonosu ihracına ilişkin yıllık basit faiz oranı %46,00, yıllık bileşik faiz oranı %53,33 ve ihraç fiyatı 1,00 olarak gerçekleşmiş olup, 03.07.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Yönetim Kurulumuzca, Şirketimizin QNB Bank A.Ş.'den kullanmış olduğu ve kullanacağı krediler ile türev işlem çerçeve sözleşmeleri kapsamındaki mevcut ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil etmek üzere; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan maliki bulunduğumuz 8 adet bağımsız bölümün tapu kaydı üzerine, QNB Bank A.Ş. lehine birinci dereceden 500.900.000 TL tutarında ipotek tesis edilmesine, ipoteklerin QNB Bank A.Ş.'nin dilediği şartlarla, dilediği dereceden ve sıradan, boşalacak serbest derecelerden devamlı istifade etmek üzere ve fekki banka tarafından bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde tesis edilmesine karar verilmiştir.

  İpotek tesis işlemleri tamamlanmış olup, söz konusu taşınmaza ilişkin olarak Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme 06.07.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Yönetim Kurulumuzca, Şirketimizin QNB Bank A.Ş.'den kullanmış olduğu ve kullanacağı krediler ile türev işlem çerçeve sözleşmeleri kapsamındaki mevcut ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil etmek üzere; Şirketimizin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan 2 adet bağımsız bölüm ile İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 200 Ada 13 Parsel üzerinde yer alan 1 adet bağımsız bölüm üzerinde, QNB Bank A.Ş. lehine sırasıyla 135.500.000 TL ve 145.000.000 TL tutarında birinci derece ipotek tesis edilmesine; söz konusu ipoteklerin QNB Bank A.Ş.'nin dilediği şartlarla, dilediği dereceden ve sıradan, boşalacak serbest derecelerden devamlı istifade etmek üzere ve fekki Banka tarafından bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde tesis edilmesine karar verilmiştir.

  İpotek tesis işlemleri tamamlanmış olup, söz konusu taşınmaza ilişkin olarak Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme 16.07.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Yönetim Kurulumuzca, Şirketimizin maliki bulunduğu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 Parselde kayıtlı, B Blok 11. Kat (25) bağımsız bölüm numaralı büro niteliğindeki taşınmaz üzerinde, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'den kullanılmış ve kullanılacak krediler ile bunlara ilişkin doğmuş ve doğacak her türlü borcun teminatını teşkil etmek amacıyla (türev işlem çerçeve sözleşmesi de dâhil olmak üzere), Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine, Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'nin dilediği şartlarla, dilediği dereceden ve sıradan ve boşalacak tüm serbest derecelerden devamlı istifade etmek üzere ve fekki Banka tarafından bildirilinceye kadar geçerli olacak şekilde, 252.000.000 TL bedelle birinci derece ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir.

  İpotek tesis işlemleri tamamlanmış olup, söz konusu taşınmaza ilişkin olarak Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme 31.07.2026 tarihinde KAP'ta yayınlanmıştır.

- Şirketimiz yönetim kurulu tarafından şirket kaynaklarının etkin şekilde kullanılmasını teminen Şirketimiz tarafından ihraç edilen finansman bonolarının geri alınmasına ve bu kapsamda 200.000.000 TL kaynak ayrılmasına, işlem fiyatlarının piyasa şartları doğrultusunda belirlenerek alım işlemi gerçekleştirilmesine katılanların oy birliği ile karar verilmiştir. İlgili gelişme 06.08.2026 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.

- Şirketimizin 18.06.2026 tarihinde kamuya açıkladığı yurt içi ve yurt dışında veri merkezi (Data Center) yatırımlarına yönelik iş geliştirme çalışmaları kapsamında; Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Koray GYO), Amerika Birleşik Devletleri'nin Texas ve Louisiana eyaletlerinde data center yatırımı gerçekleştirilmesine yönelik uygun arazi alternatiflerinin araştırılması ve değerlendirilmesi amacıyla çeşitli görüşmeler yürütmektedir. Söz konusu projenin geliştirilmesine yönelik finansman imkanlarının değerlendirilmesi kapsamında ilgili finans kuruluşları ile görüşmelere başlanmıştır.

  Bu kapsamda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Kılıçkaya'nın, söz konusu yatırım projesine ilişkin arazi araştırmaları,

ilgili taraflarla yapılacak görüşmeler ve finansman imkanlarının değerlendirilmesi konularında Şirket adına gerekli tüm görüşme ve çalışmaları yürütmek üzere yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

Süreç ile ilgili önemli gelişmeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kamuya duyurulacak olup, ilgili gelişme 17.08.2026 tarihinde 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 2026 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.

Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda, Denetimden Sorumlu Komite'nin önerisi üzerine Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin 2026 yılı hesap dönemine ilişkin bağımsız denetim faaliyetlerini yürütmek üzere seçilmesi, 06.05.2026 tarihli Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

DEĞERLEME KURULUŞU

- Yönetim Kurulumuzun 30.01.2026 tarih ve 2026/06 sayılı toplantısında almış olduğu karar doğrultusunda;Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerleme kuruluşunun seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca, Şirketimiz portföyünde bulunan varlıklar için 2026 yılında Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmalık A.Ş.'den, 2026 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına 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 Haziran 26	30 Haziran 2025
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	7.732.113	5.970.680
TOPLAM	**7.732.113**	**5.970.680**

İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	46.715.521	159.203.035
Koray Yapı Endüstri Ticaret A.Ş.	-	592.797
Toplam	**46.715.521**	**159.795.833**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	-	17.519.754
Toplam	**-**	**17.519.754**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	48.047.850	9.391.837
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	90.944	54.171
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	559.968	418.436
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	4.514.695	-
H29 Solar Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	61.740	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	33.081	77.913
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi A.Ş.	5.759.661	2.499.127
Toplam	**59.067.939**	**12.441.484**

(*) Yönetim Kurulunun 4 Aralık 2024 tarih ve 2024/44 sayılı toplantısında; 18 Temmuz 2023 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınan, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 Parsel üzerinde yer alan 1 (bir) adet bağımsız bölümün Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi Anonim Şirketi'ne devri hususunda mutabık kalınmıştır. Net 350,18 m2 alana sahip 1 (bir) adet bağımsız bölüm Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi Anonim Şirketi 'ne devredilmiştir.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	3.090.197	365.621
Toplam	**3.090.197**	**365.621**

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	9.385.463	393.850
Toplam	**9.385.463**	**393.850**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Orhun Kartal	363.769.675	633.117.464
Ahmet Salahattin Şakarcan	76.554.976	177.976.660
Vehbi Ergin Öztürk	82.452.380	180.699.120
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	77.864.428
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	25.057.856
Toplam	**522.777.031**	**1.094.715.527**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Orhun Kartal	1.607.195.999	1.245.006.072
Vehbi Ergin Öztürk	370.192.785	370.192.785
Ahmet Salahattin Şakarcan	463.955.122	834.818.113
Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	667.703.416	667.703.416
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi A.Ş.	189.322.421	189.322.421
Toplam	**3.298.369.743**	**3.307.042.807**

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	**30 Haziran 2026**	**31 Aralık 2025**
Orhun Kartal	355.884.839	644.237.851
Vehbi Ergin Öztürk	-	883
Toplam	**355.884.839**	**644.238.734**

İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	**30 Haziran 2026**	**31 Aralık 2025**
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	13.698.642
Toplam	**-**	**13.698.642**

İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

İlişkili taraflardan yapılan alışlar (*)	**1 Ocak-30 Haziran 2026**	**1 Ocak-30 Haziran 2025**	**1 Nisan-30 Haziran 2026**	**1 Nisan-30 Haziran 2025**
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	166.282.628	26.484.489	89.502.734	26.367.612
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	3.074.369	12.935	1.533.338	-
Orhun Kartal	1.314.922	-	-	-
Hun Yenılenebılır Enerjı Üretım A.Ş.	-	2.428	-	2.428
Hüseyin Ayduk Esat Koray	309.801	196.506	309.801	171.307
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş	1.953.318	-	739.406	-
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	5.503.612	-	5.503.612	-
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	374.108	95.576	207.715	11.372
Toplam	**178.812.758**	**26.791.934**	**97.796.606**	**26.552.719**

İlişkili taraflardan yapılan hizmet satışlar (*)	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	40.763.994	187.568	40.593.543	187.568
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	11.557.770	114.038	11.507.748	114.038
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	260.271	-	260.271	-
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1.227.197	-	1.227.197	-
Hun Yenılenebılır Enerjı Üretım A.Ş.	116.612	85.941	77.395	85.941
Hüseyin Ayduk Esat Koray	59.359	25.199	51.361	25.199
Ahmet Salahattin Şakarcan	10.297.790	-	10.297.790	-
Toplam	**64.282.994**	**412.746**	**64.015.305**	**412.746**

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

ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

SOLO (TL)	Haziran 26	(%)	Aralık 25	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	2.169.174.641	21,38	3.429.199.997	33,83
DURAN VARLIKLAR	7.976.547.503	78,62	6.708.563.634	66,17
TOPLAM AKTİF	**10.145.722.144**	**100,00**	**10.137.763.631**	**100,00**
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	2.797.661.242	27,57	3.598.745.806	35,50
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	5.916.699.190	58,31	5.118.002.233	50,49
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	**8.714.360.432**	**85,89**	**8.716.748.039**	**85,98**
ÖZ KAYNAKLAR	**1.431.361.712**	**14,11**	**1.421.015.592**	**14,02**

** Şirket, 2026 yılının ilk altı ayında varlıklarının %27,57'sini kısa vadeli, %58,31'ini uzun vadeli olmak üzere toplam %85,89'unu yabancı kaynaklar ile %14,11'ini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.*

KONSOLİDE (TL)	Haziran 26	(%)	Aralık 25	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	2.239.839.516	21,95	3.509.160.149	34,38
DURAN VARLIKLAR	7.966.340.269	78,05	6.697.820.763	65,62
TOPLAM AKTİF	**10.206.179.785**	**100,00**	**10.206.980.912**	**100,00**
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	2.832.162.443	27,75	3.637.116.699	35,63
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	5.924.628.215	58,05	5.128.754.127	50,25
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**8.756.790.658**	**85,80**	**8.765.870.826**	**85,88**
ÖZ KAYNAKLAR	**1.449.389.127**	**14,20**	**1.441.110.086**	**14,12**

** Şirket, 2026 yılının ilk altı ayında varlıklarının %27,75'ini kısa vadeli, %58,05'ini uzun vadeli olmak üzere toplam %85,80'ini yabancı kaynaklar ile %14,20'sini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.*

DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla davacı ve davalı konumda 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.

a) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Kağıthane Ofis Park

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

Yapı Kredi Plaza

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

ŞİRKET'İN 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

Konsolide Bilanço	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		**2.239.839.516**	**3.509.160.149**
Nakit ve nakit benzerleri	4	50.987.755	33.415.824
Finansal yatırımlar	5	10.319.845	4.917.552
Ticari alacaklar		162.966.412	239.313.016
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*25*	*46.715.521*	*159.795.833*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*7*	*116.250.891*	*79.517.183*
Diğer alacaklar		72.519.877	20.550.073
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*72.519.877*	*20.550.073*
Stoklar	9	1.148.393.347	2.661.586.496
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	2.715.299	1.331.783
Peşin ödenmiş giderler		418.343.946	161.195.944
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	11	*418.343.946*	*161.195.944*
Diğer dönen varlıklar	10	373.593.035	386.849.461
Duran varlıklar		**7.966.340.269**	**6.697.820.763**
Ticari alacaklar		-	17.519.754
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	*17.519.754*
Diğer alacaklar		982.517	414.293
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*982.517*	*414.293*
Stoklar		7.770.377.599	6.492.937.961
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		168.396.665	168.396.665
Kullanım hakkı varlıkları		12.401.442	2.188.899
Maddi duran varlıklar		13.855.920	16.051.111
Maddi olmayan duran varlıklar		326.126	312.080
Toplam varlıklar		**10.206.179.785**	**10.206.980.912**

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		**2.832.162.443**	**3.637.116.699**
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.144.518.621	661.734.899
Ticari borçlar		308.876.911	256.421.543
- İlişkili taraflara borçlar	*25*	*59.067.939*	*12.441.484*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*249.808.972*	*243.980.059*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	13.782.808	3.572.436
Diğer borçlar		378.378.722	674.549.491
- İlişkili taraflara diğer borçlar	*25*	*355.884.839*	*644.238.734*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*22.493.883*	*30.310.757*
Ertelenmiş gelirler		984.891.983	2.039.414.997
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	*522.777.031*	*1.094.715.527*
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	*462.114.952*	*944.699.470*
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	20	-	1.423.333
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.713.398	-
Uzun vadeli yükümlülükler		**5.924.628.215**	**5.128.754.127**
Uzun vadeli borçlanmalar	6	356.848.066	4.046.572
Diğer borçlar		54.517.155	29.554.753
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*54.517.155*	*29.554.753*
Ertelenmiş gelirler		5.256.879.250	4.826.140.526
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*25*	*3.298.369.743*	*3.307.042.807*
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*11*	*1.958.509.507*	*1.519.097.719*
Uzun vadeli karşılıklar		15.394.715	16.961.437
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*18*	*15.394.715*	*14.890.389*
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	*19*	-	*2.071.048*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	240.989.029	252.050.839
ÖZKAYNAKLAR		**1.449.389.127**	**1.441.110.086**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**1.442.757.008**	**1.431.715.412**
Ödenmiş sermaye	21	1.000.000.000	1.000.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21	5.000.693.288	5.000.693.288
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(5.735.539)	(6.605.722)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	*21*	*(5.735.539)*	*(6.605.722)*
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	149.143.850	147.395.356
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(4.711.516.004)	(3.821.126.255)
Net dönem kârı veya zararı		10.171.413	(888.641.255)
Kontrol gücü olmayan paylar		**6.632.119**	**9.394.674**
Toplam kaynaklar		**10.206.179.785**	**10.206.980.912**

GELİR TABLOSU

Konsolide Gelir Tablosu	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kâr veya zarar kısmı					
Hâsılat	22	1.978.458.204	229.705.177	202.560.803	113.205.234
Satışların maliyeti (-)	22	(2.301.113.597)	(194.300.194)	(210.270.460)	(96.673.226)
Brüt kâr/(zarar)		**(322.655.393)**	**35.404.983**	**(7.709.657)**	**16.532.008**
Genel yönetim giderleri (-)		(94.094.892)	(82.599.511)	(49.591.067)	(37.527.285)
Pazarlama giderleri (-)		(14.235.566)	(90.644.953)	(11.045.544)	(69.345.328)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	547.958.411	34.053.973	148.858.018	28.334.422
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(28.595.895)	(29.441.148)	(24.236.643)	(2.453.389)
Esas faaliyet kârı/(zararı)		**88.376.665**	**(133.226.656)**	**56.275.107**	**(64.459.572)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.923.925	16.957.531	2.143.585	4.574.443
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)		**92.300.590**	**(116.269.125)**	**58.418.692**	**(59.885.129)**
Finansman gelirleri	24	29.208.712	10.742.812	5.304.395	3.423.917
Finansman giderleri (-)	24	(236.291.334)	(7.714.645)	(86.174.096)	(6.539.764)
Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları		116.059.125	(87.054.868)	92.095.388	(34.026.412)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)		**1.277.093**	**(200.295.826)**	**69.644.379**	**(97.027.388)**
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		**12.052.583**	**208.226.656**	**(87.370.526)**	**96.304.500**
Dönem vergi/(gideri) geliri	20	-	(3.408.539)	-	(3.408.539)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	12.052.583	211.635.195	(87.370.526)	99.713.039
Dönem kârı/(zararı)		**13.329.676**	**7.930.830**	**(17.726.147)**	**(722.888)**
Dönem kârının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		3.158.263	3.919.042	36.669	7.499.294
Ana ortaklık payları		10.171.413	4.011.788	(21.344.256)	(8.222.182)
Pay başına kazanç/(zarar)					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)		0,0102	0,0040	(0,0213)	(0,0082)
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		**2.979.454**	**(1.710.742)**	**2.771.758**	**604.327**
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	18	3.970.227	(2.353.460)	3.824.840	809.721
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	(990.773)	642.718	(1.053.082)	(205.394)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**16.309.130**	**6.220.088**	**(18.535.829)**	**(118.561)**
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		5.267.534	3.453.642	5.267.534	6.292.706
Ana ortaklık payları		11.041.596	2.766.444	(23.803.363)	(6.411.268)

PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Kağıthane OfisPark

Şirket, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 60.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

Şirket, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri 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 Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 83.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Liberte 1

İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m²) yapılması planlanan "Liberte 1" projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 26 Aralık 2025 tarihli rapora göre Liberte 1'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 791.880.208 TL'dir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Liberte 1 Projesi tamamlanmıştır.

İstanbul İstanbul Projesi

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 parsele ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m²si, 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 2025 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 Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Göktürk 200 Ada 13 Parsel'de 45 meskenlik inşa edilen proje kapsamında 18 adet mesken satışı gerçekleşmiş olup kalan satılmaya hazır 27 adet meskenin mevcut durum itibari ile toplam değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.327.846.265 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 Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Maslak Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 117.559.077 TL'dir.

Liberte 2 Projesi

Değerlemeye konu olan gayrimenkul, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi Göktürk Merkez Mahallesi, Mustafa Gül Caddesi ve Çalışkan Sokağı üzerinde bulunan, 0 ada 1935 numaralı, arsa nitelikli gayrimenkuldür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Liberte 2 Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 442.787.821 TL' dir.

Değerlemeye konu olan gayrimenkul, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi Göktürk Merkez Mahallesi, Mustafa Gül Caddesi ve Çalışkan Sokağı üzerinde bulunan, 0 ada 1703 numaralı, arsa nitelikli gayrimenkuldür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Liberte 2 Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 45.260.359 TL' dir.

Kasaba 06 Projesi

Şirket Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2023 tarih ve 2023/37 sayılı toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 31 Temmuz 2023 tarihli raporunda 1.708.245.051 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 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 Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kasaba 06 Projesi'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç: 2.970.825.893 TL'dir.

Upland (******)

Şirketin 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 Ocak 2024 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınmış ve inşaata başlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Upland'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.870.945.000 TL'dir. Değerleme tarihi itibariyle parsel üzerinde "Upland" Projesi'nin inşai faaliyetleri devam etmektedir. Konu taşınmaz üzerinde çok sayıda riskli yapı beyanı bulunmakta olup bahsi geçen beyanlar parsel üzerindeki eski yapılarla alakalıdır. Konu taşınmazı etkilememektedir.

Erikli Projesi (Upland/Liberte 1/ Liberte 2)

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. İlgili ödemeler bilanço tarihi itibari ile yapılmıştır. 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 8 Haziran 2022 tarihinde tescil edilmiş, T.T.S.G.'nin 13 Haziran 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.

PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Portföyümüzde kiralanabilir durumda bulunan 2 adet bağımsız bölüm mevcut olup, bunlardan 1 adedi kiralanmış, 1 adedi ise boş durumdadır. Kiralanmış gayrimenkule ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	Bağımsız Bölüm No	Kiralanabilir Alan (m²)	Birim Sayısı	KİRACI	KULLANIM AMACI	EKSPERTİZ KİRA BİRİM M2 DEĞERİ (TL) ARALIK2025 (KDV Hariç)
Kağıthane Ofis Park	32	540,00	1	KANTAR MEDIA	Ofis	436

Kiralanabilir Alan	Birim Sayısı	Birim Doluluk Oranı (%)	Alan (m²)	Alan Doluluk Oranı (%)
Boş Alan	1	0,00%	383	0,00%
Dolu Alan	1	100,00%	540	100,00%
Toplam Kiralanabilir Alan	2	100%	923	100%

11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme**	**30 Haziran 26**	**31 Aralık 25**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	23.944.029	2.294.437
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)	9.087.167.611	9.322.921.122
C	İştirakler	Md.24/(b)	11.352.882	11.352.882
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.023.257.622	801.195.190
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**10.145.722.144**	**10.137.763.631**
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.496.771.103	659.554.409
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	4.595.584	6.227.062
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	355.884.839	644.238.734
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.431.361.712	1.421.015.592
	Diğer Kaynaklar		8.288.470.618	7.406.727.834
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**10.145.722.144**	**10.137.763.631**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme**		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	-	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	3.890.326	3.890.326
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	11.352.882	11.352.882
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	3.476.537

K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	36.871	1.110.459

	Portföy Sınırlamaları	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Hesaplama Yöntemi	30 Haziran 26	31 Aralık 25	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	89,57%	91,96%	Asgari %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,35%	0,13%	Azami %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,04%	0,04%	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	0,11%	0,11%	Azami %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	129,75%	92,43%	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	0,00%	0,01%	Azami %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	0,00%	0,01%	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 50 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.

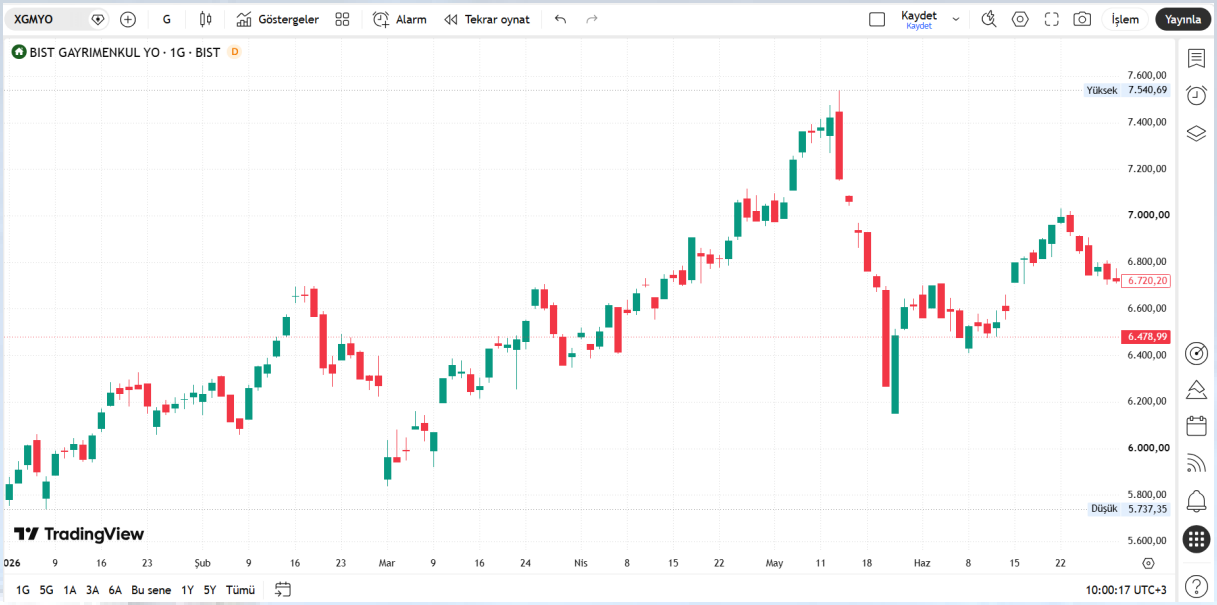
Türkiye'de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)' göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişlikler yürürlüğe girmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi halinde ise GYO ve GYF'lerin kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

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.



GYO Endeksi ("XGMYO"), 2026 yılına 5.781,57 seviyesinden başladıktan sonra, 2026 yılının ilk yarısını 6.720,20 seviyesinde kapatarak yaklaşık %16,2 oranında artış göstermiştir. Dönem içerisinde GYO Endeksi ("XGMYO"), dönem içerisinde en düşük 5.737,35 seviyesini, en yüksek 7.540,69 seviyesini görmüştür.

13. ŞİRKETİN SEKTÖRDEKİ YERİ

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

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

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

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

2021 yılı içinde Levent Loft 2 Bahçe Projesi'nden 2, Elit Residence ve Ankara Çankaya projelerinden birer adet bağımsız bölümün satışı yapılmış, İstanbul'un en değerli iş

merkezlerinin bulunduğu aks üzerinde yer alan Levent Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu Yapı Kredi Plaza Sitesi'nden 1 adet ticari ofis vasıflı bağımsız bölüm ise yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyümüze kazandırılmıştır.

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

Proje Liberte 1 / Upland / Liberte 2 olarak 3 etaptan tamamlanacak olup, Liberte 1 ve Upland inşaat ruhsatları alınmış ve inşaata başlanmıştır. Liberte 2 inşaat ruhsat alım çalışmaları devam etmektedir.

2022 yılı Temmuz ayında ise İstanbul'un en değerli iş merkezlerinin bulunduğu akslardan biri olan Maslak'ta, tapu kayıtlarında yüzölçümü 9.034 m^2 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.

2023 yılı Ağustos ayında Geliştirilen projede %22 arsa hisse sahipleri ile de "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" yapılarak toplamda %77 paya sahip hisse sahipleri ile sözleşmeler tamamlanmış olup, kalan %23 ile görüşmeler devam etmektedir.

Şirketimiz Portföyünde bulunan 200 Ada 13 parselde inşaat ruhsatı alınıp inşaatına başlanılmıştır. İstanbul – İstanbul 3.etap projemiz devam etmektedir

2025 yılında Koray GYO'nun sahibi olduğu, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli mahallesi, 1 ada, 73 parsel sayılı yerde, 54.332,24 m2 arsa üzerinde, toplam inşaat alanı 25.987,42 m2 olan 56 adet villadan oluşan Kasaba 6 projenin inşaatının yapımına başlanılmış olup proje devam etmektedir.

2026 yılı Mart ayı itibarıyla Liberte 1 Projesi tamamlanmıştır.

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.

14. HİSSE (“KGYO.E”) PERFORMANSI

Fiyat hareketlerine bakıldığında 2026 yılının ilk yarısında KGYO.E, dönem içerisinde en düşük 4,92 TL, en yüksek 13,34 TL ve ağırlıklı ortalama fiyatı 9,162 TL seviyelerindedir.

İşbu Faaliyet Raporu (‘Rapor’), Türk Ticaret Kanunu’nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan ‘Şirketlerin Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik’ hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı ‘Kurumsal Yönetim Tebliği’nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2026-30.06.2026 dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.”

Saygılarımızla,

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU