



KORAY GYO

**01.01.2023 – 31.03.2023 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İçindekiler

KURUMSAL YAPI	3
1. ŞİRKET BİLGİLERİ	3
2. KISACA KORAY GYO	3
KORAY GYO’NUN VİZYON ve STRATEJİSİ	3
TAMAMLANMIŞ PROJELERİMİZ.....	5
ÜSTÜN PERFORMANSIMIZIN TEYİDİ ÖDÜLLERİMİZ	12
YATIRIM AMÇLI GAYRİMENKULLERİMİZ.....	13
3. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	15
4. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (Koray)	15
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (YKS)	15
5. ORGANİZASYON YAPISI.....	16
YÖNETİM KURULU	16
6. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR	25
ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER & ESASLAR.....	25
KURUMSAL POLİTİKALAR & SOSYAL SORUMLULUKLAR.....	26
DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER.....	33
7. GENEL KURUL BİLGİLERİ	33
OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLERİ	33
DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR	33
RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER.....	35
DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN FİRMALAR	35
8. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ.....	36
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER	36
İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR	36
İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	37
9. ŞİRKET’İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI	37
ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU	37
DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER	38
ŞİRKET’İN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	39
YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ	40
10. ÖZET FİNANSAL TABLOLAR.....	40
BİLANÇO	40
GELİR TABLOSU.....	41
NET AKTİF DEĞER TABLOSU	41

11.	PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	42
	PORTFÖY ÖZETİ	42
	PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	42
	PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER	44
	PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	45
12.	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	46
	SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER.....	47
13.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	47
	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	47
14.	ŞİRKETİN SEKTÖRDEKİ YERİ	48
	HİSSE (“KGYO.E”) PERFORMANSI	49

KURUMSAL YAPI

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

2. KISACA KORAY GYO

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

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

KORAY GYO'NUN VİZYON ve STRATEJİSİ

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

Vizyonumuz;

- ☒ Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış ve satış sonrası müşteri ilişkileri ile finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Dünya'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmek,

- ☒ Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim, pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik iş birlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer yaratma konusunda sektörün lider kuruluşlarından biri olma,
- ☒ Optimum risk-getiri performansı sürekliliği ile ortakları ve müşterilerine değer yaratan projeler hedeflemektedir.

Misyonumuz;

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

Stratejimiz;

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

Koray GYO 25 yıllık öyküsünde emsalsiz projeler hayata geçirmiştir

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

Özgün ve Çevreci Yaşam Alanları

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

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

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

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

TAMAMLANMIŞ PROJELERİMİZ

İstanbul İstanbul



İstanbul'daki Akdeniz Esintisi...

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



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

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

Gündelik yaşamı tekdüzeliğe 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 İçte Farklı Bir Yaşam Alanı

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



Manolya Ağaçlarıyla Dost

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

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

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

Evidea



İdeallerin Odağında Çağdaş ve Keyifli Bir Seçenek

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



Yaşam Kültürüne İdeal Ruhu Yansıtan Farklı Bir Yaşam Alanı

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

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

Neo Alışveriş ve Yaşam Merkezi



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

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

Birbirinden Seçkin Markalar...

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

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

Ankara Ankara



Yalın, Elit Ve İşlevsel Mimarisiyle Beklentilerin Üzerinde Bir Yaşam Projesi

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

Hayranlık Uyandıran Farklı Bir Bakış Açısı...

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

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

Ankara Çankaya



Şehrin Merkezinde

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

Şehri Yaşamak İsteyenlerin Ayrıcalıklı Noktası

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

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

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

Şehrin Kalbinde Mutlu Bir Yaşam...

Şehrin merkezinde yaklaşık 10 dönümlük arazi üzerinde hayata geçen projede, ikisi sekiz, biri altı katlı olan üç konut bloğunda toplam 62 daire yer almaktadır. Ankara Çankaya'da büyüklükleri 120 ile 405 m² arasında değişen 2+1'den 5+1'e farklı ihtiyaçlara cevap veren seçenekler sunulmaktadır.

Ankara Çankaya'da bulunan cadde cepheli mağaza blokları, prestijli markalardan oluşan kiracıları ile hem bölgeye hem de projeye ayrı bir değer katmaktadır.

Ankara Çankaya şehir yaşamından vazgeçmeyen, merkezde olmayı seven, evinden yürüyerek işine, sosyal yaşama, kültür sanat etkinliklerine ulaşmak isteyenlerin tercih ettiği bir projedir.

ÜSTÜN PERFORMANSIMIZIN TEYİDİ ÖDÜLLERİMİZ

2001

Elit Residence

MIPIM Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde Elit Residence finalist oldu.



2002

İstanbul İstanbul

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



2003

İstanbul İstanbul

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



2006

Yapı Kredi Koray GYO

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



2008

Evidea

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



2017

Ankara Çankaya

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



YATIRIM AMÇLI GAYRİMENKULLERİMİZ

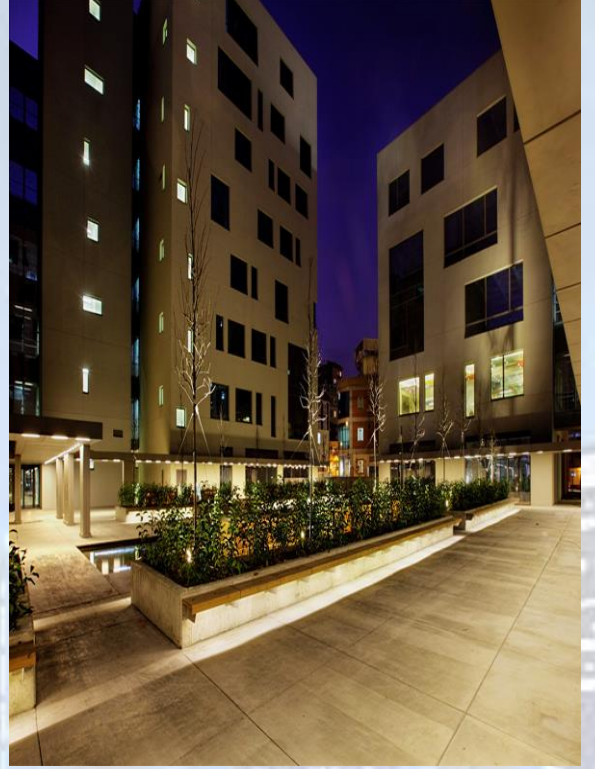
Kağıthane Ofis Park

Çevreyle Uyumlu Yenilikçi Tasarım

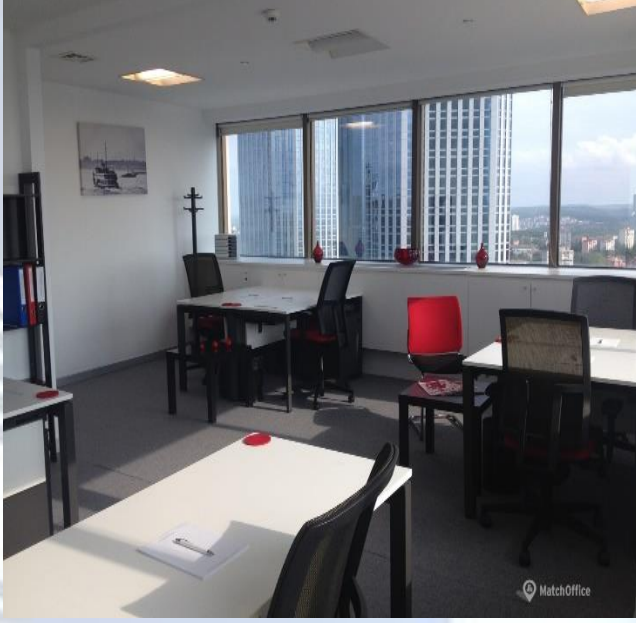
Kağıthane OfisPark, semtin mevcut dokusunun modern bir yorumu olarak tasarlanmış ve yüksek bir ofis bloğu yerine, bölgenin dokusuna uygun olarak parçalı ve bir avlu etrafında yaşayan bir yerleşim alanı olarak dizayn edilmiştir.

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

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



Yapı Kredi Plaza



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



3. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 (kırk milyon) TL olup, bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerinde 40.000.000 (kırk milyon) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan arı olarak taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir.

Esas sözleşme uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden payların 20.400.000 adedi A Grubu (imtiyazlı) nama yazılı, 19.600.000 adedi ise B Grubu (imtiyazsız) hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

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

Dönem içerisinde sermaye artırımları veya temettü dağıtımları yapılmamıştır.

4. İLİŞKİLİ TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (Koray)

Koray GYO, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ("Koray") şirketler topluluğuna bağlı bir şirket olup, ortaklığımızda 20.400.000 TL'lik nominal pay adedi ile çıkarılmış sermayemizin %51'ine sahiptir. Sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (YKS)

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı 55.000 TL sermayeli YYS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup, faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektir.

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

Koray topluluğuna bağlı şirketler aşağıdaki gibidir:

Koray'ın Bağlı Ortaklıkları				
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Çıkarılmış Sermayesi	Koray'ın Sermayedeki Pay Adedi	Koray'ın Sermayedeki Pay Oranı
Koray GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	40.000.000	20.400.000	51,00%
Koray Erfa Proje Geliştirme A.Ş.	Gayrimenkul Geliştirme	4.900.000	4.900.000	100,00%
Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	Yurt İşletmeciliği	54.861.400	11.065.544	20,17%

5. ORGANİZASYON YAPISI

Şirket faaliyetleri, 5 kişiden oluşan yönetim kurulu ve 14 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

Grup'un (Şirket ve YKS) faaliyetleri ise ortalama 178 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 2023 yılı ilk üç ayında 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 hisismlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil, diğer bazı Koray Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. 2023 yılı ilk üç 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 5 üyeden oluşmakta olup, üyeler 19.04.2022 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2024 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

KORAY GYO YÖNETİM KURULU					
Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Ortaklıkta Sahip Olduğu Pay Durumu
Orhun Kartal	Yönetim Kurulu Başkanı	19.04.2022	2024 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yoktur
Vehbi Ergin Öztürk	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19.04.2022	2024 yılı Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur
Ahmet Salahattin Şakarcan	Yönetim Kurulu Üyesi	19.04.2022	2024 yılı Olağan Genel Kurulu	Yoktur	Yoktur
Hasan Recai Anbarcı	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	19.04.2022	2024 yılı Olağan Genel Kurulu	Yoktur	Yoktur
Yurdakan İşkesen	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	19.04.2022	2024 yılı Olağan Genel Kurulu	Yoktur	Yoktur

ÖZGEÇMİŞLER



Orhun Kartal (Yönetim Kurulu Başkanı)

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

Hun Yapı A.Ş.'yi 2012 yılında kuran Sn. Kartal, halihazırda Hun Holding A.Ş., Helios Yatırım Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş., Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir.

2021 yılı mayıs ayından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Kartal iyi derecede İngilizce bilmektedir.



Vehbi Ergin Öztürk (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

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

Halihazırda Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir.

2019 yılından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Öztürk iyi derecede İngilizce bilmektedir.



Ahmet Salahattin Şakarcan (Yönetim Kurulu Üyesi)

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

Halihazırda Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir.

2021 yılı mayıs ayından itibaren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Şakarcan, iyi derecede İngilizce bilmektedir.



Hasan Recai Anbarcı (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)

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

Sn. Anbarcı, Akbank T.A.Ş.'de 2005-2011 yılları arasında Kurumsal Şube Müdürü ve 2012-2017 yılları arasında Ticari Kredi Tahsis Bölüm Başkanı görevlerini üstlenmiştir. 2012-2017 yılları arasında Ak Portföy A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapan Sn. Anbarcı, 2017-2018 yıllarında Akbank T.A.Ş.'de Kredi Tahsisten sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmüştür.

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



Yurdakan İşkesen (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi)

1967 yılında İstanbul'da doğan Yurdakan İşkesen Ankara Fen Lisesi'nden mezun olmuştur. Lisans eğitimini 1989 yılında Boğaziçi Üniversitesi Bilgisayar Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamıştır. Infinite Software ve Intertech şirketlerinde yazılım geliştirme uzmanlığı ve proje yöneticiliği görevlerini yaptıktan sonra Citi Bank'ta sistem geliştirme müdürü olarak çalışmıştır. Teknoloji koordinatörlüğü yaptığı Bayındır Bank ve Yapı Kredi dahil olmak üzere finans sektöründe 20 yıl süreyle yöneticilik deneyimi vardır. 2016-2022 yılları arasında Türk Hava Yolları'nda Bilgi Teknolojileri Strateji ve Yönetişim Başkanlığı ile Müşteri Çözümleri Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. Evli ve bir çocuk babası olan Sn. İşkesen iyi derecede İngilizce bilmektedir. 19 Nisan 2022 tarihli olağan genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak atanmıştır.

Dilek Çopur (Genel Müdür)

1977 yılında doğan Dilek Çopur İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden 1999 yılında mezun olmuştur. 2001 yılında Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Gensan A.Ş. 'de Kasım 2002-Kasım 2007 tarihleri arasında Bütçe Uzmanı olarak iş hayatına başlamıştır. Aralık 2007- Şubat 2023 tarihleri arasında çeşitli inşaat firmaları ve çeşitli kademelerde yönetici olarak görev almıştır. 01.03.2023 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de vekaleten

Genel Müdür olarak görevini sürdürmekte olan Sn. Çopur çok iyi derecede İngilizce bilmektedir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ORTAKLIK DIŞINDA ALMIŞ OLDUĞU GÖREVLER

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

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

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

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

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

beyan ederim.

Hasan Recai Anbarcı Yurdakan İşkesen

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 25 Nisan 2022 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	25.04.2022 - 2022/28
Komite Üyesi	Yurdakan İşkesen - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.04.2022 - 2022/28

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

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

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

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

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

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- ☒ Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim kuruluşundan alınacak hizmetlerin kapsamının belirlenmesi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek.
- ☒ Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunu, bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.
- ☒ Bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komite'ye iletilen bağımsız denetim kapsamında ulaşılabilecek tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini; bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerisini, ortaklık yönetimiyle arasında gerçekleştirilen önemli yazışmaları değerlendirmek.

- ☒ Şirketin muhasebe, raporlama, iç kontrol sistemleri ve bağımsız denetim süreçleri ile ilgili olarak Şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek.
- ☒ Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek.
- ☒ SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Yurdakan İşkesen - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.04.2022 - 2022/28
Komite Üyesi	Erdal Karagül - Genel Müdür Yardımcısı	25.04.2022 - 2022/28
Komite Üyesi	Emre Bayar - Yatırımcı İlişkileri & Portföy Yönetim Md.	25.04.2022 - 2022/28

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

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

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

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

Komite yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna

raporlama yapar. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

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

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

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Kararı Tarihi ve Sayısı
Komite Başkanı	Yurdakan İşkesen - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.04.2022 - 2022/28
Komite Üyesi	Hasan Recai Anbarcı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	25.04.2022 - 2022/28

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

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

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

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

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

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- ☑ Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) sistemi çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,
- ☑ Olasılık ve etki hesaplarına göre, şirkette tutulacak ve yönetilecek, 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. 2022 yılının ilk üç 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 denetçi ile birlikte, Şirket muhasebe veya iç kontrol sistemi içerisinde önemli görev üstlenen yetkililerin, burada belirtilen düzenlemelere aykırı davranışlarını değerlendirir ve konuya ilişkin bulgu ve önerilerini Yönetim Kurulu ile paylaşır.

Komite, hukuk danışmanları ile birlikte finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.

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

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

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

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

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

Likidite Riski: Şirket, projelere 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 Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımında uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

KURUMSAL POLİTİKALAR & SOSYAL SORUMLULUKLAR

İnsan Kaynakları Politikası

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

- ☒ Yüksek verimliliği, yüksek motivasyonla sağlamak.
- ☒ Fırsat eşitliği yaratıp kariyer planlaması ve kişisel gelişim aşamalarında iş arkadaşlarımıza her imkânı sunmak.

- ☑ Doğru pozisyonlar için doğru isimleri istihdam ederek sağlam ve sarsılmaz ekipler kurmak.
- ☑ Liyakat esasıyla, performansa ve yeterliliğe dayalı bir terfi politikası yürütmek.
- ☑ Değer yaratma motivasyonu ile hareket eden iş arkadaşlarımızın doğru desteği bulmasını sağlamak.
- ☑ Yalnızca kurum içinde değil sosyal hayatında da şirketimizi temsil edecek nitelikte, mutlu, motive ve proaktif iş arkadaşları istihdam etmektir.

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

i. Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Şirketimizin 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 14 olup çalışan profili aşağıdaki gibidir:



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

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

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

ii. Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşarak, en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir. Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim, sertifika ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

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

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

Personel seçme süreçlerimiz;

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

iii. İşe Alım Genel Şartları:

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

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

iv. Kariyer Planlama

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

Ücretlendirme Politikası

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

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

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

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

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

Kâr Payı ve Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

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

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

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

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

Bağış, Yardım ve Sponsorluk Politikası

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

Bağış, yardım ve sponsorlukların temel amacı, toplumsal sorumlulukların yerine getirilmesi, pay sahiplerimiz ve çalışanlarımızda kurumsal sorumluluk bilinci oluşturma ve yanı sıra, sosyal ve toplumsal ihtiyacı karşılamak ve kamuya yarar sağlamaktır. Bu amaçla toplumsal gelişime katkı sağlayacak projelerin gerçekleştirilmesine de destek olunmaktadır.

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

Etik İlkeler

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları", Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek, hizmet kalitesini artırmak, çalışanların toplumla ve diğer çalışma arkadaşları ile olan ilişkilerinin düzenlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi amacıyla tanımlanmıştır. Etik İlkeler Şirket çalışanlarının kendi aralarındaki ve toplum ile olan ilişkilerini düzenleyen ve aynı zamanda şirket içi davranış kültürünü de oluşturan ilkeler bütünüdür. Etik İlkeleri'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 kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Koray Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı A.Ş.'ye ait finansal bilgileri, genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve Sermaye Piyasası Düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı 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 kamuya, yetkili kurum ve kuruluşlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişimle, zamanında paylaşmayı amaçlar.

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

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

Kamuyu Aydınlatma Politikası

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

Kamuyu aydınlatma politikasında amaç, Şirket stratejileri ve performansını da dikkate alarak, Şirket'in geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören finansal raporlama ilkeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; Yatırımcı 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 şikâyetlerinin etkin bir biçimde kayıt altına alınması, tarafsız bir biçimde değerlendirilerek çözülmesi, sonucun paydaşlara bildirilmesi, kayıtlardan yararlanarak sorunun tekrarlanmamasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve hizmet kalitesinin geliştirilmesinde izlenecek adımların belirlenmesidir.

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

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

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

Bilgi Güvenliği Politikası

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

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

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

Şirket özellikle aşağıda belirtilen konuların yerine getirilmesini benimsemiştir:

- ☒ Bilgi varlıklarına yönelik riskleri tespit etmek ve sistematik bir şekilde risklerin yönetilmesini,
- ☒ Bilgi Güvenliği Standartlarının gerekliliklerini yerine getirmeyi,
- ☒ Bilgi Güvenliği ile ilgili tüm yasal mevzuata uyum sağlamayı,

- ☒ Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi'nin yaşatılması için gerekli kaynakları sağlamayı, kontrolleri tesis etmeyi, sürekli iyileştirme fırsatlarını değerlendirmeyi ve gözetim için gerekli çalışmaları gerçekleştirmeyi,
- ☒ Bilgi güvenliği farkındalığını artırmak için, teknik ve davranışsal yetkinlikleri geliştirecek şekilde eğitimler gerçekleştirmeyi,

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

Çıkar Çatışması Politikası

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

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

Çalışanın kişisel çıkarlarından kaynaklanan çatışmalar,

Yatırım hizmetleri ve faaliyetlerinin sağlanmasına ilişkin çatışmalar,

Şirket hizmet ve faaliyetleriyle bağlantılı çatışmalar,

Sermaye Piyasası Faaliyetleri'nin yürütülmesi sırasında ortaya çıkabilecek çatışmalar,

Organizasyonel çatışmalar,

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

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

Tazminat Politikası

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

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabii değildir.

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

DÖNEME İLİŞKİN GELİŞMELER & FAALİYETLER

7. GENEL KURUL BİLGİLERİ

OLAĞAN GENEL KURUL BİLGİLERİ

2022 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere Olağan Genel Kurul toplantısı henüz yapılmamıştır.

DÖNEM İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

- ☒ Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 40. Maddesi uyarınca, 2022 yılı içerisinde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamın %2'sini geçmeyen alım, satım ve kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirimi kapsamında; **aktif toplamın %2'sini geçmeyen alım ve/veya satım işlemimiz bulunmayıp** portföyümüzde kiralanmış olan gayrimenkullerimizden ise toplam **KDV hariç 3.733.462 TL** kira geliri elde edilmiştir.
- ☒ Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. Maddesi uyarınca, 2023 Yılı için, Portföyümüzdeki Kağıthane OfisPark'ta yer alan gayrimenkulümüzün ve Göktürk Arsa (200 Ada 13 Parsel)'in değerlemesini yapmak üzere Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine, Portföyümüzdeki Ankara-Çankaya, Yapı Kredi Plaza ve Göktürk 131 Ada 4 Parsel ve 218 Ada 1 Parsel 'de yer alan gayrimenkullerimizin değerlemesini yapmak üzere Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine, Ayrıca, 2023 yılı hesap dönemi içinde şirketimiz portföyüne katılacak ve değerlendirme gerektiren varlıklarla ilgili değerlendirme yapmak üzere; Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine, karar verilmiştir.
- ☒ Sermaye Piyasası Kurulu'nun; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11. Maddesinde belirlenen görevleri yerine getirmek üzere kapsamında; SPK VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ve II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartlara haiz olduğu anlaşılan, **915742** sicil numarasıyla Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansına sahip Dilara Kartal 26.01.2023 tarihi itibarıyla şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak atanmıştır.
- ☒ Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yaygınlık ve Süreklilik Arz Eden İlişkili Taraf İşlemleri" başlıklı 10. Maddesi kapsamında hazırlanan ilişkili Taraf İşlemleri Raporu 27.01.2023 tarihinde KAP 'ta açıklanmıştır.
- ☒ Şirketimiz bünyesinde Genel Müdür olarak görev yapmakta olan Sn. Murat Oktay ve Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı/Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak görev yapmakta olan Sn. Erdal Karagül görevlerinden istifa etmişlerdir.
- ☒ 10.04.2015 tarihli ve 8798 sayılı TTSG'de yayınlanan Yönetim Kurulu İç Yönergesi'nin yürürlükten kaldırılmasına, Yönetim Kurulu'nun Temsil Yetkisinin Devrine ve Sınırlı Yetkili Atanması Esas ve Usullerine İlişkin 26.01.2023 tarihli 02 sayılı İç Yönerge'nin kabul edilmesine karar verilmiştir. İç Yönerge 30.01.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
- ☒ Yönetim Kurulu'muzun 01.02.2023 tarihli 2023/09 sayılı toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin Yatırımcı İlişkileri Bölümü başlıklı 11. Maddesi ve "Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler" başlıklı 4.5. sayılı Kurumsal Yönetim İlkesi Uyarınca; Boşalan Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliklerine; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hasan Recai Anbarcı'nın ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Dilara Kartal'ın atanmasına, karar verilmiştir.

- ☒ 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi hükmü uyarınca; Şirketimiz portföyünde yer alan İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi mevkiinde ve kamu tesis alanında bulunan, tapu kütüğünün 219 Ada 3 Parsel numarasında kayıtlı (KOP) Kamu Ortak Parsel'inde sahibi bulunduğumuz hisselerimizin tamamının Eyüpsultan Belediyesi lehine hibe edilmesine karar verilmiştir.
- ☒ Yönetim Kurulumuzun 28.02.2023 tarihli 2023/13 sayılı kararı ile; Sn. Dilek Çopur Şirketimiz bünyesinde görev yapmak üzere Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına ve Sn. Murat Oktay'ın istifası ile boşalan Genel Müdürlük görevinin Sn. Dilek Çopur tarafından vekaleten yürütülmesine karar verilmiştir.
- ☒ Yönetim Kurulumuzun 21.03.2023 tarih ve 2023/17 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 2023 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin seçilmesine ve bu seçimin Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.
- ☒ Sermaye Piyasası Kurulu II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilecek İşlemler" başlıklı 9. maddesinin 6. fıkrası gereğince;

01.12.2022 tarihinde Şirketimiz tarafından inşaat yapı ruhsatı alınan, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada 4 parsel (10.144,84 m2) arsa üzerinde inşa edilecek olan toplam inşaat alanı 22.119,71 m2 büyüklüğünde olan Liberte Projemiz 'de şirketimiz payına düşen 68 adet mesken vasıflı ve 5 adet işyeri vasıflı bağımsız bölümlerden satış sonrası kalan toplam 66 adet bağımsız bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmalık A.Ş. tarafından 24.03.2023 tarihli 2023/0323 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu hazırlanmış olup, 27.03.2023 tarihinde KAP 'ta açıklanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 27.03.2023 tarih ve 2023/18 sayılı toplantısında;

Göktürk 218 Yapı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 18/04/2022 tarihli yapılan Hisse Devir Sözleşmesi hükümlerinde yer alan taahhütlerin yerine getirilmesi kapsamında, değerlemesi yapılan bağımsız bölümler içerisinden;

- Şirketimiz ortaklarından Sn. Orhun Kartal'a olan hisse devir bedeli borcumuza karşılık (KDV Hariç Ekspertiz Değeri 139.676.700 TL-KDV Dahil Ekspertiz Değeri 141.073.467 TL) 2.187,34 m2 alana sahip toplam 21 (yirmi bir) adet bağımsız bölümün (KDV Hariç Satış Bedeli 139.676.700 TL) KDV Dahil 141.073.467 TL karşılığında satılmasına,
- Şirketimiz ortaklarından Sn. Vehbi Ergin Öztürk'e olan hisse devir bedeli borcumuza karşılık (KDV Hariç Ekspertiz Değeri TL 29.849.143 TL - KDV Dahil Ekspertiz Değeri 30.147.634 TL) 465,40 m2 alana sahip toplam 6 (altı) adet bağımsız bölümün (KDV Hariç Satış Bedeli 29.849.143 TL) KDV Dahil 30.147.634 TL karşılığında satılmasına,
- Şirketimiz ortaklarından Sn.Ahmet Salahattin Şakarcan'a olan hisse devir bedeli borcumuza karşılık (KDV Hariç Ekspertiz Değeri TL 30.813.748 TL - KDV Dahil Ekspertiz Değeri 31.121.885 TL) 468,20 m2 alana sahip toplam 6 (altı) adet bağımsız bölümün (KDV Hariç Satış Bedeli 30.813.748 TL) KDV Dahil 31.121.885 TL karşılığında satılmasına, karar verilmiştir.

- ☒ 01.12.2022 tarihinde Şirketimiz tarafından inşaat yapı ruhsatı alınan, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada 4 parsel (10.144,84 m2) arsa üzerinde inşa edilecek olan toplam inşaat alanı 22.119,71 m2 büyüklüğünde olan Liberte Projemiz'de şirketimiz payına düşen 68 adet mesken vasıflı ve 5 adet işyeri vasıflı bağımsız bölümlerden satışlar sonrası kalan 66 adet bağımsız bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmalık A.Ş. tarafından 24.03.2023 tarihli 2023/0323 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu hazırlanmış olup 27.03.2023 tarihinde açıklanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 30.03.2023 tarih ve 2023/20 sayılı toplantısında;

Şirketimizin %51 oranında hakim ortağı olan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye olan borcumuza karşılık (KDV Hariç Ekspertiz Değeri 10.575.440,75 TL- KDV Dahil Ekspertiz Değeri 11.788.955,75 TL) 137,98 m2 alana sahip toplam 2 (iki) adet bağımsız bölümün (KDV Hariç Satış Bedeli 10.575.440,75 TL) KDV Dahil 11.788.955,75 TL karşılığında satılmasına, karar verilmiştir.

RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI GELİŞMELER

- ☒ İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 131 ada 4 parsel ve 218 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Liberte Projesi'ne komşu durumda olan ve yine arsa sahipleri ile Şirketimiz arasında kat karşılığı sözleşmesine konu olan üç parselden;
 - Tarla vasıflı 1702 nolu parsel ile yine tarla vasıflı 1844 nolu parsel tevhid, terkler ve cins değişikliği ile 3.130,62 m2 büyüklüğündeki arsa vasıflı 1935 parsel dönüşmüştür.
 - Arazi vasıflı 1703 parsel nolu taşınmaz ise cins değişikliği ile arsa vasfını kazanırken yapılan terkler sonrası büyüklüğü 407,09 m2'ye düşmüş, parsel numarası değişmemiştir.
- ☒ Yönetim Kurulumuzun 05.05.2023 tarihli 2023/22 sayılı toplantısında, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin; "Yönetim Kurulu, Üyelerin Seçimi ve Yönetim Kurulu Kararları" başlıklı 15. Maddesinin tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli yasal izin/görüş başvurularının yapılmasına ve yapılacak ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiştir. Söz konusu esas sözleşme tadil izni için 05.05.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

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 2023 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş'nin seçilmesine karar verilmiştir.

Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş 'nin Ortaklık ile herhangi bir ilişkisi yoktur.

DEĞERLEME KURULUŞU

Yönetim Kurulumuzun 26.01.2023 tarih ve 2023/04 sayılı toplantısında almış olduğu karar doğrultusunda;Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 35.maddesi uyarınca, 2023 yılı için;

- ☒ Porföyümüzdeki Kağıthane OfisPark'ta yer alan gayrimenkulümüzün ve Göktürk Arsa (200 ada 13 parsel)'in değerlemesini yapmak üzere Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine,
 - ☒ Portföyümüzdeki Ankara-Çankaya, Yapı Kredi Plaza ve Göktürk 131 ada 4 parsel ve 218 ada 1 parsel (Erikli Evleri) yer alan gayrimenkullerimizin değerlemesini yapmak üzere Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine,
 - ☒ Ayrıca, 2023 yılı hesap dönemi içinde şirketimiz portföyüne katılacak ve değerlendirme gerektiren varlıklarla ilgili değerlendirme yapmak üzere; Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş ve Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin seçilmesine,
- karar verilmiştir.

HUKUK FİRMASI

Şirketimizin hukuksal konularda hizmet aldığı bir hukuk firması bulunmamaktadır.

8. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MENFAATLER

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

	Mart 23	Aralık 22
Üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler	₺1.583.113	₺2.931.784
TOPLAM	1.583.113	₺2.931.784

İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAK – BORÇLAR

İlişkili Taraflardan Alacaklar	31.Mart.23	31.Ara.22
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	348.707	-
TOPLAM	348.707	-

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar*	31.Mart.23	31.Ara.22
Kısa Vadeli Borçlanmalar	356.728	49.197.000
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	239.611	-
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	116.600	-
Orhun Kartal	-	35.473.957
V.Ergin Öztürk	-	7.601.564
Ahmet S. Şakarcan	-	7.601.564
İlişkili Taraflara Tic. Borç Reeskontu	-	(1.480.877)
Diğer	517	792
Uzun Vadeli Vadeli Borçlanmalar	0	250.802.879
Orhun Kartal	-	186.324.697
V.Ergin Öztürk	-	39.926.726
Ahmet S. Şakarcan	-	39.926.726
İlişkili Taraflara Tic. Borç Reeskontu	-	(15.375.270)
TOPLAM	-	299.999.879

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.Mart.23	31.Ara.22
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	25.900.000
TOPLAM	-	25.900.000

Şirket Yönetim Kurulu'nun 22 Nisan 2022 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden sermaye artırımında kullanılmak üzere alınan 25.900.000 TL sermaye avansı, sermaye artırımının iptal edilmesi üzerine iade edilmek üzere diğer borçlara alınmıştır.

Faaliyet Kiralamasından Borçlar**	31.Mart.23	31.Ara.22
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.		
Kısa Vadeli	506.534	509.784
Uzun Vadeli	1.698.473	1.767.485
TOPLAM	2.205.007	2.277.269

Şirket'in 1 Ağustos 2021 itibarıyla kiraladığı ve merkez ofisi olarak kullandığı bağımsız bölümden oluşmaktadır.

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.Mart.23	31.Mart.22
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	253.156	-
TOPLAM	253.156	-

İLİŞKİLİ TARAF LARDAN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

İlişkili taraflardan yapılan hizmet satışlar	31.Mart.23	31.Mart.22
Ortaklar	105.852	81.004
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	105.852	81.004
Diğer ilişkili kuruluşlar	206.776	264.625
Hüseyin Ayduk Esat Koray	102.363	86.106
Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	43.504	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	40.004	-
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	20.905	161.589
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	-	16.930
TOPLAM	312.628	345.629

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	31.Mart.23	31.Mart.22
Ortaklar	3.647.477	143.922
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	3.647.477	143.922
Diğer	735.288	83.352
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	362.372	4.620
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	319.611	46.773
Hüseyin Ayduk Esat Koray	49.002	29.828
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	4.303	2.132
TOPLAM	4.382.765	227.274

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

ŞİRKETİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE DURUMU

SOLO (TL)	Mart 23	(%)	Aralık 22	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	37.348.094	5,47	17.783.932	2,95%
DURAN VARLIKLAR	644.416.991	94,53	583.051.530	97,05%
TOPLAM AKTİF	681.765.085	100,00	600.835.462	100,00
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	68.378.723	10,02	109.761.055	18,26%
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	591.718.760	86,79	452.988.340	75,41%
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	660.097.483	96,81	562.749.395	93,67
ÖZ KAYNAKLAR	21.667.602	3,17	38.086.067	6,33

Şirket 2023 yılı ilk üç ayında varlıklarının %10,35'ini kısa vadeli, %86,65'ini uzun vadeli olmak üzere toplam %96,81'ini yabancı kaynaklar ile %3,17'sini ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

KONSOLİDE (TL)	Mart 23	(%)	Aralık 22	(%)
DÖNEN VARLIKLAR	55.585.960	7,92	39.035.106	6,26%
DURAN VARLIKLAR	645.918.568	92,08	584.832.531	93,74%
TOPLAM AKTİF	701.504.528	100,00	623.867.637	100,00
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	81.331.114	11,59	124.906.905	20,02
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	594.493.840	84,75	456.961.996	73,24
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	675.824.954	96,34	581.868.901	93,26
ÖZ KAYNAKLAR	25.679.574	3,66	41.998.736	6,74

Şirket 2023 yılı ilk üç ayında varlıklarını **%11,59'unu** kısa vadeli, **%84,75'ini** uzun vadeli olmak üzere toplam **%96,34'ünü** yabancı kaynaklar ile **%3,66'sını** ise öz kaynaklarıyla finanse etmiştir.

DAVALARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla davacı ve davalı konumunda olduğu davalar bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Çankaya Projesi

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

Kağıthane Ofis Park

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

Yapı Kredi Plaza

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

İstanbul-İstanbul Projesi

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

Eski 969 parselin (gelenen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m2'lik kısmı için İstanbul-İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m2'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Şirket adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul-İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket'e satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m2 olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2022: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla toplam 15.675.520 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2022: 15.675.520 TL).

Şirket iç verim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 1.201.478 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2022: 1.201.478 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır. Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (18. Madde sonrası 200/1 parsel ile, 200 Ada, 2 parselin küçük bir bölümü) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Şirket arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Şirket'e devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5,37247 oranlarında düzenlenerek konut alanı 200 Ada, 1 parselde, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsis yapılmış konut alanı (200 Ada, 1 parsel) ile, hisseli spor alanının (199 Ada, 2 parsel) tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi alanı ile ilgili (195 Ada, 8 parsel) 18'nci madde uygulaması öncesi devam etmekte olan 937 parsel ile ilgili ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu devri işlemi gerçekleşmemiş olup, idari işlemlerin sonuçlanması beklenmektedir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır.

Göktürk Mahallesi, 1015 sayılı parselle ilgili dava

Şirket İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1015 parsel nolu arsa için asıl sahibi ile 2003 yılında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış ancak karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle söz konusu taşınmazı devralamamıştır. Bu konuda Şirket ve karşı taraflar arasında uzun süredir devam eden bir hukuki süreç bulunmaktadır. Son durum itibarıyla İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2021/227E sayılı dava dosyasında 755.849 ABD doları alacağın arsa sahibi varislerinden tahsil edilerek Şirket'e ödenmesine karar verilmiştir. Karara dair temyiz başvuruları reddedilmiş olmakla beraber dava dosyası halen Yargıtay'da "karar düzeltme" incelemesi için beklenmektedir. Ayrıca bu konu ile bağlantılı olarak Şirket'in uğradığı müspet zararın ve cezai şartın tazmini amacıyla açmış olduğu İstanbul 41. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2022/84E sayılı dava dosyasında müspet zarar alacağı tutarı 88.000.000 TL bedele ıslah edilmiş olup, söz konusu davada yargılama devam etmektedir.

Diğer

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

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Söz konusu nihai karara, karar düzeltme yolu bulunmamakla beraber Şirket bilanço tarihi sonrasında Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

ŞİRKETİN FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK ÖNEMLİ TEBLİĞ ve MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

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

YAPILAN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

10. ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

BİLANÇO

KONSOLİDE BİLANÇO (TL)	31 Mart 23	31 Aralık 22
DÖNEN VARLIKLAR	55.585.960	39.035.106
Hazır Değerler	36.854.570	27.838.952
Finansal Yatırımlar	-	-
Ticari Alacaklar	11.093.325	7.064.703
Diğer Alacaklar	2.073.523	1.187.681
Stoklar	2.602	2.602
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	936.672	885.886
Peşin Ödenmiş Giderler	1.013.502	621.787
Diğer Dönen Varlıklar	3.611.766	1.433.495
DURAN VARLIKLAR	645.918.568	584.832.531
Ticari Alacaklar	30.000.000	46.525
Diğer Alacaklar	908.882	908.882
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	124.700.00	124.700.000
Stoklar	478.765.441	450.396.436
Diğer Duran Varlıklar	11.544.245	8.780.688
TOPLAM VARLIKLAR	701.504.528	623.867.637
KVYK	81.331.114	124.906.905
Kısa Vadeli Borçlanmalar	508.834	509.784
Ticari Borçlar	74.615.478	92.171.254
Çalışanlara Sağ. Fay. Kap. Borçlar	2.533.995	3.291.981
Diğer Borçlar	690.541	26.124.478
Ertelenmiş Gelirler (Müş. Sözl)	1.365.010	1.084.007
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	275.579	523.923
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.341.677	1.201.478
UVYK	594.493.840	456.961.996
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.698.473	1.767.485
Ticari Borçlar	140.272.160	417.163.611
Diğer Borçlar	731.783	731.783
Ertelenmiş Gelirler (Müş. Sözl)	449.430.458	33.600.000
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.360.966	3.699.117
ÖZKAYNAKLAR	25.679.574	41.998.736
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	24.226.661	40.346.864
Ödenmiş Sermaye	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	91.449.175	91.449.175
K/Z Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(2.235.635)	(2.156.601)
Kardan Ayrılan Kısıt Yed.	5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Kar (Zarar)	(94.173.959)	(29.330.244)
Net Dönem Karı	(16.041.169)	(64.843.715)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.452.913	1.651.872
TOPLAM KAYNAKLAR	701.504.528	623.867.637

GELİR TABLOSU

KONSOLİDE GELİR-GİDER (TL)	31 Mart 2023	31 Mart 22
HASILAT	40.217.429	24.058.630
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	(34.830.600)	19.617.086
BRÜT KAR/ZARAR	5.386.829	4.441.544
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.791.705)	5.018.959
Pazarlama Giderleri (-)	-	22.354
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	832.912	182.416
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(11.809.800)	493.433
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	-13.381.764	-910.786
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	687.447	270.722
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(109)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	-12.694.426	-640.064
Finansman Gelirleri	1.196.339	1.790.261
Finansman Giderleri (-)	(4.136.600)	137.752
VERGİ ÖNCESİ KAR/ZARAR	-15.634.687	1.012.445
VERGİ GELİRİ (GİDERİ)	-363.111	-268.485
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-	-305.290
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	(363.111)	36.805
DÖNEM KARI/ZARARI	-15.997.798	743.960
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	43.371	436.417
NET DÖNEM KARI	-16.041.169	307.543

BAŞLICA RASYOLAR	31 Mart 23	31 Aralık 22
Aktif Karlılığı	-2,28%	-10,39%
Özsermaye Karlılığı	-66,21%	-160,71%
Cari Oran	0,68	0,31
Likidite Oranı	0,45	0,22
Dönen Varlıklar / Toplam Aktif	7,92%	6,25%
Borçluluk Oranı	96,33%	93,26%
Öz Sermaye/Toplam Aktif	3,66%	6,73%
Defter Değeri	25.679.574	41.998.736
Pay Defter Değeri	0,64	1,05
Net Aktif Değer	925.752.503	969.985.429
Pay Net Aktif Değer	23,14	24,25

NET AKTİF DEĞER TABLOSU

NET AKTİF DEĞER	31.03.2023	31.12.2022
GAYRİMENKULLER	1.503.538.370	1.503.538.370
ANKARA ÇANKAYA	79.000.000	79.000.000
KAĞITHANE OFİS PARK	15.700.000	15.700.000
GÖKTÜRK ARSA	183.400.000	183.400.000
YAPI KREDİ PLAZA	30.000.000	30.000.000
ERİKLİ EVLERİ	1.195.438.370	1.195.438.370
PARA & SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	36.854.570	27.383.711

DİĞER VARLIKLAR	61.184.517	20.932.249
TOPLAM PORTFÖY	1.601.577.457	1.551.854.330
BORÇLAR	675.824.954	581.868.901
NET AKTİF DEĞER	925.752.503	969.985.429
SERMAYE	40.000.000	40.000.000
PAY NET AKTİF DEĞER	23,14	24,25

*31 Mart 2023 Konsolide Bilançoya Göre

11. PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

PORTFÖY ÖZETİ

KORAY GYO SOLO PORTFÖY				
TÜRK LİRASI	31.03.2023	(%)	31.12.2022	(%)
Para Piyasası Araçları	30.619.477	4,49	14.480.535	2,41
ABD Doları	10.256.985	1,50	13.309.797	2,22
Avro	-	-	19.421	-
Türk Lirası	20.362.492	2,99	1.151.317	0,19
Sermaye Piyasası Araçları	-	-	-	0,00
Yatırım Fonu	-	-	-	0,00%
Kira Sertifikası	-	-	-	0,00%
Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Haklar	603.465.441	88,51	575.096.436	95,71
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	124.700.000	18,29	124.700.000	20,75%
Stoklar	478.765.441	70,22	450.396.436	74,96%
Diğer Varlıklar	47.680.167	7,00	11.258.491	1,88
TOPLAM VARLIKLAR	681.765.085	100,00	600.835.462	100,00

PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Ankara Çankaya Projesi

Şirket, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya Projesi'nin ticari kısmını yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2019 yılında Ankara Çankaya projesinden Şirket'in payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; "Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No:8" adresinde toplam 5.155 metrekarelik alanda Şirket'in payına düşen 2.421 metrekarelik alandır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2022 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait 11 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 79.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane OfisPark

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2022 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 15.700.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2022 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 30.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Göktürk 200 Ada 13 Parsel

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre Göktürk 200 Ada 13 Parsel'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 183.400.000 TL'dir.

Göktürk Erikli Evleri (131 Ada 4 Parsel ve 218 Ada 1 Parsel)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %76'sına iştirak eden ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 18 Nisan 2022 tarihli raporunda 466.224.091 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 374556-5 sicil numarasıyla kayıtlı Göktürk 218 Yapı A.Ş. hisselerinin tamamının bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 21.000.000 ABD \$ karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Nisan 2022 tarihli rapora göre Erikli Evleri'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 632.617.381 TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre Erikli Evleri I'nın gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 858.582.867 TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre Erikli Evleri II'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 336.855.503 TL'dir.

PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLER

NO	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Şehir	Gayrimenkul Niteliği	2022 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri	Toplam Gayrimenkul Potföyü İçindeki Payı	Değerleme Yaklaşımı	Değerlemeyi Yapan Kuruluş	Rapor Tarihi / Sayısı	İzleme
1	Ankara Çankaya Projesi (Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada 21 parsel-AB Blok Bağımsız Bölüm: 1, - 11)	Ankara	11 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm	79.000.000	5,25%	Pazar Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	23.12.2022/ Özel 2022-1334	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
2	Kağıthane Ofis Park (İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 Parsel- B Blok Bağımsız Bölüm: 32)	İstanbul	1 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm	15.700.000	1,04%	Pazar Yaklaşımı	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2022/ 2022/1420	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
3	Yapı Kredi Plaza (İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1403 Ada, 648 Parsel B Blok Bağımsız Bölüm No: 25)	İstanbul	1 Adet Ticari Vasıflı Bağımsız Bölüm	30.000.000	1,99%	Pazar Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	23.12.2022/ Özel 2022-1335	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
4	Göktürk Arsa (İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 13 parsel)	İstanbul	Arsa	183.400.000	12,19%	Gelir Yaklaşımı	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	04.01.2023 2022/1419	Stok

01.01.2023 – 31.03.2023
FAALİYET RAPORU

5	Erikli Evleri Projesi İstanbul-Eyüpsultan-Göktürk 131/4 parsel	İstanbul	Arsa	858.582.867	57,13%	Gelir Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	23.12.2022/Özel 2022-1086	Stok
6	Erikli Evleri Projesi İstanbul-Eyüpsultan-Göktürk 218/1 parsel	İstanbul	Arsa	336.855.503	22,40%	Gelir Yaklaşımı	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.12.2022/Özel 2022-1424	Stok
GAYRİMENKULLER TOPLAMI				1.503.538.370	100,00%				

PORTFÖYDEKİ KİRALANMIŞ GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Portföyümüzde kiralanabilir durumda olan 13 adet bağımsız bölümün 13 adedi mevcut durumda kiralanmış olup, kiralanmış gayrimenkullere ilişkin detayları gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir.

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	Bağımsız Bölüm No	Kiralanabilir Alan (m²)	Birim Sayısı	KİRACI	KULLANIM AMACI	EKSPERTİZ KİRA DEĞERİ (TL) ARALIK2022 (KDV Hariç)
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	1	172,00	1	STARBUCKS	Kafe	4.466.477
	2	948,00	1	MİGROS	Market	14.052.260
	3	344,00	1	PAŞABAHÇE	Mağaza	4.973.711
	4	579,00	1	YAPI ve KREDİ BANKASI	Banka Şubesi	9.242.930
	5	135,00	1	HAMBURGER	Kafe	3.170.212
	6	121,10	1	BATEK GIDA	Ofis	9.604.570
	7	344,00	1	KAHVE DÜNYASI	Kafe	5.851.977
	8-11	2.054,00	4	MARS SPORTIF	Spor Salonu	27.639.557
Kağıthane Ofis Park	32	539,71	1	KANTAR MEDIA	Ofis	64.141
YK Plaza	25	383,00	1	TYCO ELEKTRONİK	Ofis	95.000
TOPLAM		5.619,81	13			79.160.835

Kiralanabilir Alan	Birim Sayısı	Birim Doluluk Oranı (%)	Alan (m²)	Alan Doluluk Oranı (%)
Boş Alan	0	0,00%	0,00	0,00%
Dolu Alan	13	100,00%	5.619,81	100,00%
Toplam Kiralanabilir Alan	13	100%	5.619,81	100%

12. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	31 Mart 23	31 Aralık 22
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	30.200.977	13.991.147
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)	603.465.442	575.096.436
C	İştirakler	Md.24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	0
	Diğer Varlıklar		55.772.041	11.542.539
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	681.765.085	600.835.462
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.205.007	2.277.269
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	25.900.000
İ	Özkaynaklar	Md.31	21.667.602	38.086.067
	Diğer Kaynaklar		657.892.476	534.572.126
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	681.765.085	600.835.462
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	31 Mart 23	31 Aralık 22
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)	30.200.977	13.991.147
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.593.050	1.593.050
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)	16.119.338	13.963.287

	Portföy Sınırlamaları	III-48.1a Sayılı Tebliğdeki Düzenleme	Hesaplama Yöntemi	31 Mart 23	31 Aralık 22	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	88,52%	95,72%	Asgari %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	4,46%	2,36%	Azami %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,00%	0,00%	Azami %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%	0,00%	Azami %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,03%	0,03%	Azami %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	17,53%	78,17%	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	4,43%	2,33%	Azami %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	2,36%	2,32%	Azami %10

SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

13. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

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

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve 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 **40** adet gayrimenkul ortaklığı bulunmaktadır.

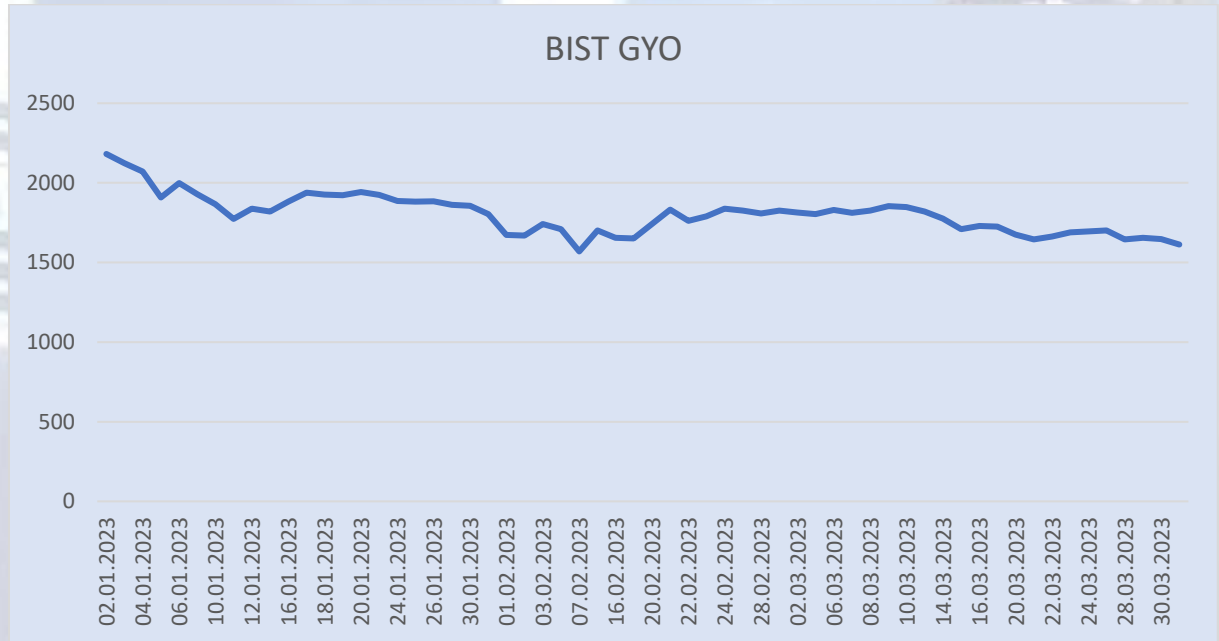
GYO'ların halka açık şirketler olması hem sektör, hem de yatırımcılar açısından önemli avantajları beraberinde getirmektedir. Sektörde faaliyet yürüten şirketler, halka açılmak suretiyle kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmeye olanak sağlayacak şekilde finansman imkânlarını güçlendirmektedir. Yatırımcılar ise, GYO şirketlerinde pay sahibi olarak bireysel tasarruflarıyla gerçekleştiremeyeceği projelere dolaylı olarak ortak olmaktadır.

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

vergisinden istisna edilmiştir. İstisna kapsamında olmayan tüm diğer yazılı imzalı sözleşmelerin orijinal kopyaları (kira sözleşmeleri dâhil) damga vergisine tabii olacaktır. GYO'lara ilişkin genel bir harç istisnası bulunmamaktadır. Dolayısı ile özellikle tapu ve kadastro harçlarına tabiidirler.

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

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



14. ŞİRKETİN SEKTÖRDEKİ YERİ

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

Bu çerçevede, pazar araştırmalarına dayalı değişen trendlerin ruhunu yansıtan yeni projelerinin oluşumu için çalışmalarını 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.

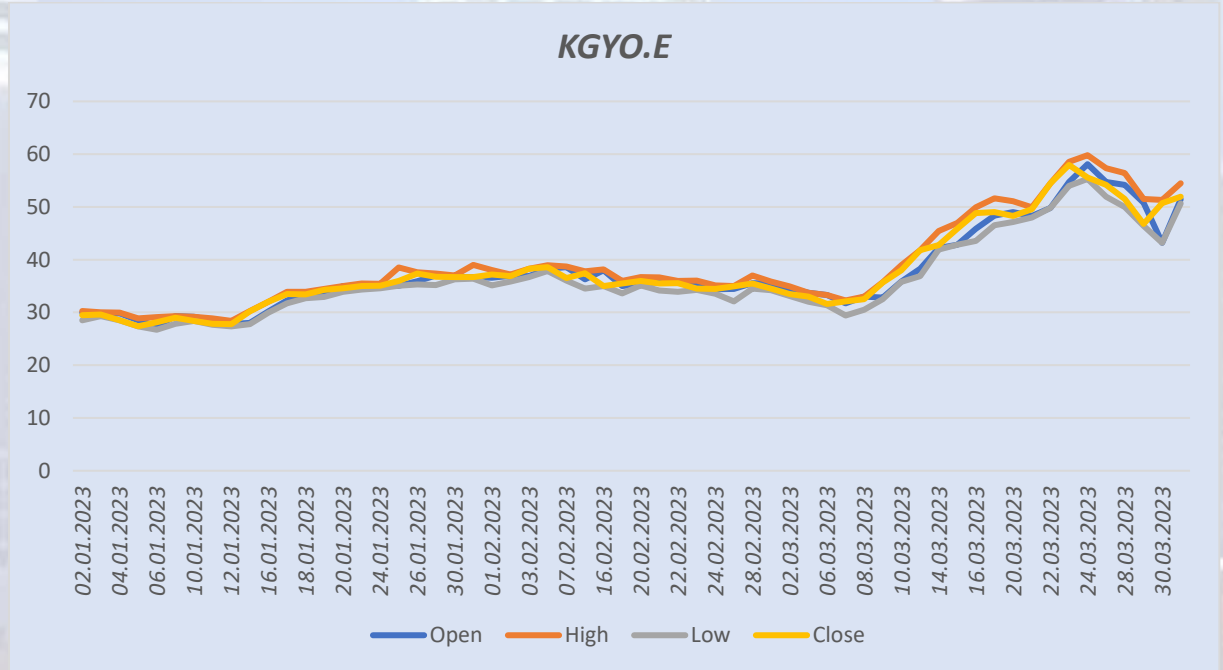
2022 yılı Nisan ayında %24 hissesine doğrudan, %76 hissesine ise Göktürk 218 Yapı A.Ş. vasıtasıyla dolaylı olarak sahip olduğu Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. tarafından İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesinde toplam 30.276 m²'lik 131 Ada, 4 Parsel ve 218 Ada 1 Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan Erikli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

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

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

HİSSE ("KGYO.E") PERFORMANSI

Fiyat hareketlerine bakıldığında 2023 yılı ilk üç ayında KGYO.E, dönem içerisinde en düşük 26,72 TL, en yüksek 59,80 TL ve ağırlıklı ortalama fiyatı 37,75 TL seviyelerindedir.



Orhun Kartal
Yönetim Kurulu Başkanı

Vehbi Ergin Öztürk
Yönetim Kurulu Üyesi

Ahmet Salahattin Şakarcan
Yönetim Kurulu Üyesi

Hasan Recai Anbarcı
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yurdakan İşkesen
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi