

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

1.1. Ticaret Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Koray GYO, Şirket)

1.2. Merkez Adresi : Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B Kat 10 İç Kapı No:26 Beşiktaş/İstanbul

1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul

1.4. Ticaret Sicil Numarası : 359254-0

1.5. Faaliyet Konusu :

Şirket'in faaliyet konusu Esas Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 3. maddesinde de belirtildiği gibi;

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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.

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30.06.2024 tarihi itibarıyla 16 çalışanı bulunmakta olup merkezi Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş-İstanbul' adresinde bulunmaktadır.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in sermayesini temsil eden paylar A grubu nama ve B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmakta olup B grubu hamiline yazılı payları Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir. Hissenin 30.09.2024 tarihli kapanış fiyatı 40,98 TL'dir.

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi
B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 937 010 0130

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 61.426.385,06 TL olan çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Orhun KARTAL	A	20.400.000,00	33,21
Orhun KARTAL	B	21.697.983,04	35,32
Nevzat TAŞKIN	B	3.088.501	5,03
Halka Açık Kısım	B	16.239.901,02	26,44
Toplam	A + B	61.426.385,06	100,00

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'in 61.426.385,06 TL olan çıkarılmış sermayesini temsil eden paylara ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

Sermayeyi Temsil Eden Paylar Hakkında Bilgi					
Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların Türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermaye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kurulu üye seçimi.	1,00	20.400.000,00	33,21
B	Hamiline	Yoktur.	1,00	41.026.385,06	66,79
Toplam				61.426.385,06	100,00

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 61.426.385,06 TL (Altmış bir milyon dört yüz yirmi altı bin üç yüz seksen beş Türk Lirası Altı Kuruş) olup, bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerinde 61.426.385,06 (Altmış Bir Milyon Dört Yüz Yirmi Altı Bin Üç Yüz Seksen Beş Tam, Yüzde Altı) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Şirket'in önceki sermayesini teşkil eden 40.000.000 TL tamamen ödenmiş olup bu defa artırılan 21.426.385,06 TL nominal değerli B grubu payların tahsisli satışı sonucu Şirket'in toplam sermayesi 61.426.385,06 TL'ye çıkarılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 20.400.000 (Yirmi Milyon Dört Yüz Bin) adet pay karşılığı 20.400.000 (Yirmi Milyon Dört Yüz Bin) TL'nden ve B Grubu hamiline yazılı 41.026.385,06 (Kırk Bir Milyon Yirmi Altı Bin Üç Yüz Seksen Beş Tam, Yüzde Altı) adet pay karşılığı 41.026.385,06 (Kırk bir milyon yirmi altı bin üç yüz seksen beş Türk Lirası Altı Kuruş) TL'nden oluşmaktadır.

Şirket'in Ana Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu, Üyelerin Seçimi ve Yönetim Kurulu Kararları" başlıklı 15 numaralı maddesine göre; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 ve 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterdiği adaylar arasından, diğer Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre Genel Kurul tarafından seçilir.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı
Yoktur.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:
Yoktur.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Şirket'in Ana Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu, Üyelerinin Seçimi ve Yönetim Kurulu Kararları" başlıklı 15 numaralı maddesi kapsamında; 2'si bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeli yönetim kurulu oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı - Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK / YK Tarihi	Görev Süresi
Orhun KARTAL	Yönetim Kurulu Başkanı	19/06/2023	3 Yıl
Vehbi Ergin ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19/06/2023	3 Yıl
Ahmet Salahattin ŞAKARCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	19/06/2023	3 Yıl
Tamer METİNSOY	Yönetim Kurulu Üyesi	19/06/2023	3 Yıl
Hasan Recai ANBARCI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	19/06/2023	3 Yıl
Kadir Kırhan ULUÇAY	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	19/06/2023	3 Yıl

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri 19.06.2023 tarihli olağan genel kurul toplantısında 3 yıllığına seçilmişlerdir.

Şirket'in Ana Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu, Üyelerin Seçimi ve Yönetim Kurulu Kararları" başlıklı 15 numaralı maddesine göre;

Türk Ticaret Kanunu'nun 408. maddesi uyarınca Genel Kurul'un devredilemez yetkileri saklı kalmak kaydıyla, Şirket'in tüm işleri ve idaresi, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde seçilecek en az 5 (beş), en çok 9(dokuz) kişiden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.19.06.2024 tarihli Genel Kurul'da 3 yıl süre ile görev yapmak üzere 6 üye seçilmiş olup, 2 bağımsız üye yönetim kurulunda görev yapmaktadır.

Şirket'in Ana Sözleşmesi'nin "Şirketi Yönetim ve İlزام" başlıklı 17 numaralı maddesine göre; Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilزام olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilزام edecek her türlü

sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim kurulu, yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Bağlı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	55.000	51,00

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği" nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Burhan KARADEMİR	Grup Mali İşler Direktörü	10.07.2024
Ece Solmaz SAKA	Grup Hukuk Direktörü	10.07.2024
Nilay ÖZBİR	Muhasebe Müdürü	27.10.2016
İrfan KARADEMİR	Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı	01.03.2024

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) üyelik işlemleri 28.11.2005 tarihinde tanımlanmıştır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 40.000.000 TL

2.2. Artırım Kaynakları

- Tahsisli olarak artırılan nominal :
değerli payların ihracı 21.426.385,06 TL

2.3. Artırım Sonrası Sermaye

(Güncel Sermaye Tutarı) : 61.426.385,06 TL

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 19.09.2024
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 19.09.2024 / 11168

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine

İlişkin Mali Müşavir Raporunun Tarihi ve Sayısı : 04.09.2024 – SMMM-2024-09-01

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2022, 2023 yılları ve 30.06.2024 tarihine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide / Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetçi Görüşü
31.12.2022	TFRS	Konsolide	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2023	TFRS	Konsolide	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
30.06.2024	TFRS	Konsolide	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu

Şirket'in 2022, 2023 yılları ve 30.06.2024 tarihine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	243.892.143	45.470.622	63.742.229
Nakit ve nakit benzerleri	20.709.788	6.949.860	45.871.058
Finansal yatırımlar	7.645.469	11.029.378	-
Ticari alacaklar	171.860.693	25.081.213	11.640.717
Diğer alacaklar	3.354.529	2.730.682	1.956.977
Stoklar	0	0	4.287
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.052.445	1.048.062	1.459.700
Peşin ödenmiş giderler	14.531.471	2.064.261	447.478
Diğer dönen varlıklar	24.737.748	1.540.715	2.362.012
Duran varlıklar	4.628.884.478	3.665.558.462	1.158.855.509
Ticari alacaklar	0	0	76.661
Diğer alacaklar	908.881	908.882	1.497.591
Stoklar	4.470.160.753	3.568.353.594	931.250.352
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	87.663.469	70.280.000	205.471.830
Kullanım hakkı varlıkları	4.381.669	4.144.916	5.749.400
Maddi duran varlıklar	6.421.746	5.961.974	5.213.943
Maddi olmayan duran varlıklar	181.361	208.963	935.241
Peşin ödenmiş giderler	58.333.976	14.948.522	7.422.040
Ertelenmiş vergi varlığı	832.623	751.611	1.238.451
Toplam varlıklar	4.872.776.621	3.711.029.084	1.222.597.738

KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sk. Yapı kredi Plaza Sitesi
B Blok No:1B Kat:26 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 937 010 0130

Kısa vadeli yükümlülükler	119.335.147	101.094.172	205.812.753
Kısa vadeli borçlanmalar	25.571.467	7.846.824	844.310
Ticari borçlar	71.251.649	84.156.587	151.868.942
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	9.515.236	5.396.278	5.424.294
Diğer borçlar	2.610.420	1.660.263	43.046.065
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	8.188.750	1.190.058	1.786.150
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	1.393.113	242.804	863.283
Kısa vadeli karşılıklar	804.512	601.358	1.979.709
Uzunvadeli yükümlülükler	3.346.726.107	2.716.991.746	764.873.151
Uzun vadeli borçlanmalar	1.203.583	1.429.850	2.912.337
Ticari borçlar	1.586.905	313.709.027	687.372.658
Diğer borçlar	715.714	715.916	1.205.780
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3.336.961.181	2.397.005.749	67.264.850
Uzun vadeli karşılıklar	5.117.381	3.143.352	6.095.143
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.141.343	987.852	22.383
Özkaynaklar	1.406.715.367	892.943.166	251.911.834
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.405.747.475	892.943.166	249.134.466
Ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	2.637.728.651	2.106.741.071	2.106.741.071
Sermaye avansları	411.199.700		-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-3.505.565	-2.439.643	-1.500.573
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	82.173.038	65.532.395	65.313.342
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	-1.645.970.591	-1.961.544.795	-1.921.030.405
Net dönem kârı veya zararı	-115.877.758	642.312.390	-40.388.969
Kontrol gücü olmayan paylar	967.892	2.341.748	2.777.368
Toplam kaynaklar	4.872.776.621	3.711.029.084	1.222.597.738

	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31Aralık 2022
Kâr veya zarar kısmı			
Hâsılat	140.404.412	215.169.574	247.476.243
Satışların maliyeti (-)	-119.296.519	-176.907.300	-248.913.460
Brüt kâr/(zarar)	21.107.893	38.262.274	-1.437.217
Genel yönetim giderleri (-)	-28.020.300	-46.777.296	-51.635.086)
Pazarlama giderleri	-120.857	0	0
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.785.301	2.742.111	38.288.869

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-74.364.743	-352.361.146	-258.886.657
Esas faaliyet kârı/(zararı)	-79.612.706	-358.134.057	-273.670.091
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	3.508.557	3.327.149	3.173.892
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	-76.104.149	-354.806.908	-270.496.199
Finansman gelirleri	2.233.934	10.930.305	5.011.040
Finansman giderleri (-)	-6.382.385	-5.259.267	-8.033.422
Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları	-32.607.684	995.897.078	236.760.885
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	-112.860.284	646.761.208	-36.757.696
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri	-2.904.591	-3.085.958	-2.654.393
Dönem vergi/(gideri) geliri	-2.677.455	-1.211.471	-1.870.761
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	-227.136	-1.874.487	-783.632
Dönem kârı/(zararı)	-115.764.875	643.675.250	-39.412.089

4. DERECELENDİRME

İhraç edilecek borçlanma araçlarına ilişkin olarak derecelendirme raporu bulunmamaktadır.

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Yoktur.

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Yoktur.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Oran
Şirket, devam eden projelerin finansmanında kullanılacaktır.	%100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Şirket ile İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 01.10.2024 tarihinde Borçlanma Aracı İhracına Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Levent Mah. Cömert Sk. Yapı kredi Plaza Sitesi
B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 937 010 0130

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesi için Borsa’ya Yapılan Başvuru Tarihi

Borçlanma araçlarının borsa da işlem görmesi için Borsa’ya 01/10/2024 tarihinde başvuru yapılmıştır.

01/10/2024

İhraççı

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Levent Mah. Cömert Sk. Yapı kredi Plaza Sitesi
B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 937 010 0130

Orhun KARTAL

Yönetim Kurulu Başkanı