



**KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN**  
**2024 YILINA AİT 22 NİSAN 2025 TARİHLİ**  
**OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA İLİŞKİN BİLGİLENDİRME NOTU**

**1. 22 NİSAN 2025 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA DAVET**

Şirketimiz 2024 yılı çalışmalarını incelemek ve aşağıda yazılı gündemi görüşüp karara bağlamak üzere Olağan Genel Kurul Toplantısı **22 Nisan 2025** tarihinde **Salı Günü saat 15:00**'de Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B Kat 10 İç Kapı No:26 Beşiktaş-İstanbul / Türkiye adresinde yapılacaktır.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımızın, vekaletnamelerini **Ek-1** deki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekaletname formu örneğini Şirketimizin merkez adresinden veya [www.koraygyo.com](http://www.koraygyo.com) adresindeki internet sitesinden temin etmeleri bu doğrultuda, 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II.30.1 sayılı "Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği"nde öngörülen hususları de yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini Şirkete ibraz etmeleri gerekmektedir. **Söz konusu Tebliğ'de zorunlu tutulan ve aşağıda yer alan vekaletname örneğine uygun olmayan vekaletnameler, hukuki sorumluluğumuz nedeniyle kesinlikle kabul edilmeyecektir.**

Elektronik Genel Kurul Sistemi ile oy kullanacak Pay Sahiplerimizin, ilgili Yönetmelik ve Tebliğ hükümlerine uygun olarak uygulama yapabilmeleri için Merkezi Kayıt Kuruluşu'ndan (<https://egk.mkk.com.tr/egkweb/>), Şirketimizin [www.koraygyo.com](http://www.koraygyo.com) adresindeki kurumsal internet sitesinden veya Şirket Merkezimizden (Tel: 0212 380 16 80) bilgi edinmeleri rica olunur.

6102 sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesinin 4'üncü fıkrası ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30 uncu maddesinin 1 inci fıkrası uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamayacaktır. Bu çerçevede, ortaklarımızın Genel Kurul Toplantısı'na katılmak istemeleri durumunda, paylarını bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır.

Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Gündem Maddelerinin oylanmasına ilişkin elektronik ortamda oy kullanılma hükümleri saklı olmak kaydıyla, el kaldırma usulü ile açık oylama yöntemi kullanılacaktır.

Şirketimizin 2024 Faaliyet Yılına ait Finansal Tablolar, Bağımsız Denetim Raporu, Kâr Dağıtımına ilişkin teklif ile Kurumsal Yönetim İlkelerine ve Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum ile ilgili açıklamaları da içeren Faaliyet Raporu ve işbu gündem maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyum için gerekli açıklamaları içeren ayrıntılı Bilgilendirme Notu toplantıdan üç hafta öncesinden itibaren bir yıl süreyle Şirket Merkezi'nde, [www.koraygyo.com](http://www.koraygyo.com) adresindeki Şirket kurumsal internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun, Elektronik Genel Kurul sisteminde Sayın Pay sahiplerinin incelemelerine hazır bulundurulacaktır. Ayrıca anılan dokümanlar ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında gerekli açıklamaları içeren bilgi notları aynı tarihten itibaren [www.koraygyo.com](http://www.koraygyo.com) adresindeki Şirketimiz internet sitesinde yer alacaktır.

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu uyarınca, kişisel verilerinizin Şirketimiz tarafından işlenmesine ilişkin detaylı bilgilere [www.koraygyo.com](http://www.koraygyo.com) internet adresinden kamuoyu ile paylaşılmış olan "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Hakkında Kurum Politikası"ndan ulaşabilirsiniz.

Genel Kurul toplantımıza tüm hak ve menfaat sahipleri davetlidir. Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca nama yazılı olup borsada işlem gören paylar için Pay Sahiplerine ayrıca taahhütlü mektupla bildirim yapılmayacaktır.

Kamuoyuna ve Sayın Pay Sahiplerinin bilgilerine arz olunur.

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

**Şirket Adresi** : Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok Kat:10 İç Kapı  
N26 Beşiktaş/İstanbul  
**Ticaret Sicil No** : İstanbul / 359254  
**Mersis No** : 937010013000015

**2. SPK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA EK AÇIKLAMALARIMIZ**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 3 Ocak 2014 tarihinde yürürlüğe giren II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” uyarınca yapılması gereken ek açıklamalardan gündem maddeleri ile ilgili olanlar aşağıda ilgili gündem maddesinde yapılmış olup, diğer zorunlu genel açıklamalar ise bu bölümde bilginize sunulmaktadır:

**2.1. Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları**

İşbu Bilgilendirme Dokümanının ilan edildiği tarih itibarıyla ortaklığın ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, ortaklık sermayesinde imtiyazlı pay bulunuyorsa her bir imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı ile imtiyazların niteliği hakkında bilgi aşağıda sunulmaktadır:

Şirketin Sermayesi 1.000.000.000 TL olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) değerinde A grubu nama 50.000.000 ve B grubu hamiline 950.000.000 olmak üzere 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket sermayesinin tamamı ödenmiştir. Kayıtlı Sermaye Tavanı 500.000.000 TL’dir.

Şirketimiz payları A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Oy hakkında bir imtiyaz bulunmamakta olup 5 kişiden oluşan yönetim kurulunda 3 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği arasından seçilir. A grubu paylar sermayenin %51’ini, B grubu paylar ise %49’unu temsil etmektedir.

Şirketimizin 31.12.2024 tarihinde sermayesi 61.426.385,06 TL olup 2025 Mart ayında bedelsiz sermaye artırımını sonucu sermayesi 1.000.000.000 TL’ye ulaşmıştır. İşbu Bilgilendirme Dokümanının ilan edildiği tarih itibarıyla Şirketimizin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı bilgileri aşağıda sunulmaktadır:

| <b>KORAY GYO A.Ş. SERMAYE YAPISI</b> |              |                      |                |
|--------------------------------------|--------------|----------------------|----------------|
| <b>Ortağın Unvanı</b>                | <b>Grubu</b> | <b>Tutarı</b>        | <b>Oranı</b>   |
| Orhun Kartal                         | A            | 50.000.000,00        | 5%             |
| Orhun Kartal                         | B            | 635.340.391,64       | 63,53%         |
| Halka Açık Kısım                     | B            | 314.659.608,36       | 31,47%         |
| <b>Toplam</b>                        | <b>A+B</b>   | <b>1.000.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

**2.2. Şirketimiz ve Bağlı Ortaklıklarımızın Şirket Faaliyetlerini Önemli Ölçüde Etkileyecek Yönetim ve Faaliyet Değişiklikleri:**

Ortaklığımızın ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap dönemlerinde planladığı ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyetlerinde değişiklik bulunmamaktadır.

### **2.3. Pay Sahiplerinin Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Talepleri Hakkında Bilgi:**

Ortaklık pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış oldukları talepleri, Yönetim Kurulu'nun ortakların gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile red gerekçeleri ile ilgili bilgiler aşağıda sunulmaktadır:

2024 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Olağan Genel Kurul toplantısı için böyle bir talep iletilmemiştir.

### **3. KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 22 NİSAN 2025 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEM MADDELERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALARIMIZ**

#### **1. Açılış ve Toplantı Başkanı'nın seçilmesi,**

“6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu” (TTK), “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri hakkında Yönetmelik” (“Yönetmelik” veya “Genel Kurul Yönetmeliği”) ve Genel Kurul İç Yönergesinin 7. Maddesinin hükümleri çerçevesinde Genel Kurul toplantısını yönetecek Toplantı Başkanı seçimi yapılır. Toplantı Başkanı tarafından Genel Kurul İç Yönergesine uygun olarak en az bir Tutanak Yazmanı görevlendirilir. Toplantı Başkanı yeterli sayıda oy toplama memuru da seçebilir.

#### **2. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2024 yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,**

TTK, Yönetmelik ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili düzenlemeler çerçevesinde, Genel Kurul toplantısından önceki üç hafta süreyle Şirketimiz Merkezi'nde, MKK'nın Elektronik Genel Kurul portalında ve [www.koraygyo.com](http://www.koraygyo.com) adresindeki Şirketimiz kurumsal internet sitesinde ortaklarımızın incelemesine sunulan 2024 yılı Faaliyet Raporu hakkında bilgi verilerek, Faaliyet Raporu ortaklarımızın görüşüne ve onayına sunulacaktır.

#### **3. 2024 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,**

Genel Kurul toplantısından önceki üç hafta süreyle Şirketimiz Merkezi'nde, MKK'nın Elektronik Genel Kurul portalında ve [www.koraygyo.com](http://www.koraygyo.com) adresindeki Şirketimiz kurumsal internet sitesinde ortaklarımızın incelemesine sunulan, TTK ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca hazırlanan Bağımsız Denetim Raporu hakkında Genel Kurul'a bilgi verilecektir.

#### **4. 2024 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,**

TTK, Yönetmelik ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili düzenlemeler çerçevesinde, Genel Kurul toplantısından önceki üç hafta süreyle Şirketimiz Merkezi'nde, MKK'nın Elektronik Genel Kurul portalında ve [www.koraygyo.com](http://www.koraygyo.com) adresindeki Şirketimiz kurumsal internet sitesinde ortaklarımızın incelemesine sunulan bireysel ve konsolide finansal tablolarımız ve Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan mali tablolarımız hakkında bilgi verilerek ortaklarımızın görüşüne ve onayına sunulacaktır.

**5. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2024 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi,**

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerimizin 2024 yılı faaliyet, işlem ve hesaplarından ötürü ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

**6. 2024 yılına ilişkin kar dağıtım teklifinin müzakere edilerek karar alınması,**

Şirketimiz tarafından Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uyumlu olarak hazırlanan ve Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenen **01.01.2024 - 31.12.2024** hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarımıza göre **93.085.132 TL** ana ortaklığa ait net dönem zararı elde edilmiş olup, Kar Dağıtım Politikamız, uzun vadeli stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ve bu tebliğ uyarınca ilan edilen Kar Payı Rehberi'nde yer alan Kar Dağıtım Tablosu formatına uygun olarak hazırlanan kar dağıtım teklifi **EK/2**'de, kar dağıtım tablosu ise **EK/3**'de yer almaktadır.

**7. Yönetim Kurulu üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi,**

SPK düzenlemeleri, TTK ve Yönetmelik gereğince Esas Sözleşmemizin 15. maddesinde yer alan Yönetim Kurulu üye seçimine ilişkin esaslar dikkate alınarak Yönetim Kurulu üye seçimi gerçekleştirilecektir. Ayrıca, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum amacıyla bağımsız üye seçimi gerçekleştirilecektir.

**8. Özsermaye Enflasyon düzeltme farklarının ve Emisyon Primlerinin geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi hususunun onaya sunulması,**

Şirketimiz VUK hükümlerine göre düzenlenmiş hesaplarında yer alan Özsermaye Enflasyon düzeltme farklarının ve Emisyon Primlerinin geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi hususunun onaya sunulacaktır.

**9. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37. maddesi çerçevesinde ortaklara bilgi verilmesi,**

SPK'nın III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi çerçevesinde; Şirketimiz tarafından yıl içinde, portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiralalanmaları ve satılmaları nedeniyle, kiralama ve satışla ilgili olarak ekspertiz değerleri arasındaki farklılıklar konusunda Olağan Genel Kurul'da ortaklarına bilgi verilecek olup konuyla ilgili ayrıntılı bilgi yıl içinde Özel Durum Açıklamaları ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmaktadır.

**10. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği Gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Yıl İçerisinde Sağlanan Menfaatler Hakkında Pay Sahiplerine Bilgi Verilmesi**

SPK'nın 4.6.2. no'lu Zorunlu Kurumsal Yönetim İlkesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmeli ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunularak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınmalıdır.

2024 faaliyet yılına ilişkin konsolide finansal raporlarımızın 25 numaralı dipnotunda 2024 yılı içinde Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler hakkında bilgi verilmiştir.

**11. Yönetim Kurulu Üyelerine 2025 Yılı İçin Verilecek Huzur Haklarının Belirlenmesi ve Karara Bağlanması**

2025 faaliyet yılında Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret pay sahiplerimiz tarafından belirlenecektir.

**12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin onaylanması,**

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, Yönetim Kurulumuzun 21.03.2025 tarihli kararında, Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü doğrultusunda, Şirketimizin 2025 yılı hesap dönemindeki finansal raporların denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere **Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.**'nin seçilmesine karar verilmiş olup bu seçim Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

**13. Şirket'in 2024 yılı içinde yaptığı bağışlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2025 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,**

Sermaye Piyasası Kurulunun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği'nin 6' ncı maddesi gereğince, yapılacak bağışın sınırı, esas sözleşmede belirtilmeyen durumlarda Genel Kurulca belirlenmeli ve yapılan bağış ve ödemeler Olağan Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulmalıdır. 2024 yılı içinde vergi muafiyetini haiz vakıf ve derneklere yapılan herhangi bir bağış bulunmamaktadır. Ayrıca, 2025 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır Genel Kurul tarafından belirlenecektir.

**14. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının 2024 yılında üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca Şirketimiz ve Bağlı Ortaklıkları tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere olağan genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak yer vermesi gerekmekte olup, 31.12.2024 tarihli konsolide finansal tablolarımızın 16 no'lu dipnot maddesinde bu hususa yer verilmiştir. Şirket'in Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK(Teminat, Rehin, İpotek, Kefalet)'lerin toplamı 1.593.050 TL olup, 3. Kişiler lehine vermiş olduğu herhangi bir TRİK bulunmamaktadır.

**15. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9 ve 10'uncu maddeleri gereği 2024 yılında ilişkili taraflar ile yapılan işlemler ile ilgili Genel Kurul'a bilgi verilmesi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9 ve 10. Maddeleri kapsamında Şirketimiz ile ilişkili tarafları arasında 2024 yılı içerisinde yapılan mal, hizmet alım-kiralama işlemleri tebliğde belirlenen sınırlamaları geçmesi nedeniyle söz konusu işlem ile ilgili genel kurula bilgi verilecektir.

**16. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye**

**Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2024 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,**

Yönetim Kurulu üyelerimizin TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395 inci maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396'ncı maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür.

SPK'nın 1.3.6. nolu zorunlu Kurumsal Yönetim İlkesi uyarınca, yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; söz konusu işlemler, genel kurulda konuya ilişkin ayrıntılı bilgi verilmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul gündemine alınır ve genel kurul tutanağına işlenir.

Bu düzenlemelerin gereğini yerine getirebilmek amacıyla, söz konusu iznin verilmesi Genel Kurul'da ortaklarımızın onayına sunulacaktır. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil diğer bazı Koray Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar.

2024 yılı içinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır.

## **17. Dilek ve Görüşler**

EK/1

**VEKALETNAME**

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

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin **22 Nisan Salı günü saat 15:00**'de Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B Kat 10 İç Kapı No:26 Beşiktaş-İstanbul / Türkiye adresinde yapılacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda aşağıda belirttiğim/belirttiğimiz görüşler doğrultusunda beni/Şirketimizi temsile, oy vermeye, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere aşağıda detaylı tanıtılan .....vekil tayin ediyorum/ediyoruz.

Vekilin<sup>1</sup>;

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı:

T.C. Kimlik No/Vergi No,Ticaret Sicili ve Numarası ile Mersis Numarası:

**A-Temsil Yetkisinin Kapsamı**

**1. Genel Kurul gündeminde yer alan hususlar hakkında;**

- a) Vekil, tüm gündem maddeleri için kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir. ☐
- b) Vekil, ortaklık yönetiminin önerileri doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir. ☐
- c) Vekil, aşağıdaki tabloda belirtilen talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir. ☐

**Talimatlar:**

Pay sahibi tarafından (c) şıkkının seçilmesi durumunda, gündem maddesi özelinde talimatlar ilgili genel kurul gündem maddesinin karşısında verilen seçeneklerden birini işaretlemek (kabul veya red) ve red seçeneğinin seçilmesi durumunda varsa genel kurul tutanağına yazılması talep edilen muhalefet şerhini belirtilmek suretiyle verilir.

| Gündem Maddeleri                                                                                                            | Kabul | Red | Muhalefet Şerhi |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|-----------------|
| 1.Açılış ve Toplantı Başkanı'nın seçilmesi,                                                                                 |       |     |                 |
| 2.Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2024 yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,                    |       |     |                 |
| 3.2024 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,                                               |       |     |                 |
| 4.2024 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,                                 |       |     |                 |
| 5.Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2024 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi,                            |       |     |                 |
| 6.2024 yılına ilişkin kar dağıtım teklifinin müzakere edilerek karar alınması,                                              |       |     |                 |
| 7.Yönetim Kurulu üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi, |       |     |                 |

<sup>1</sup> Yabancı uyruklu vekiller için anılan bilgilerin varsa muadilelerinin sunulması zorunludur.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 8.Özsermaye Enflasyon düzeltme farklarının ve Emisyon Primlerinin geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi hususunun onaya sunulması,                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 9.Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37. maddesi çerçevesinde ortaklara bilgi verilmesi,                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 10.Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği Gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Yıl İçerisinde Sağlanan Menfaatler Hakkında Pay Sahiplerine Bilgi Verilmesi                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 11.Yönetim Kurulu Üyelerine 2025 Yılı İçin Verilecek Huzur Haklarının Belirlenmesi ve Karara Bağlanması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 12.Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin onaylanması,                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 13.Şirket'in 2024 yılı içinde yaptığı bağışlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2025 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 14.Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının 2024 yılında üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 15.Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 9 ve 10'uncu maddeleri gereği 2024 yılında ilişkili taraflar ile yapılan işlemler ile ilgili Genel Kurul'a bilgi verilmesi                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 16.Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2024 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi, |  |  |  |
| 17.Dilek ve Görüşler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |

**2. Genel Kurul toplantısında ortaya çıkabilecek diğer konulara ve özellikle azlık haklarının kullanılmasına ilişkin özel talimat:**

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- b) Vekil bu konularda temsile yetkili değildir.
- c) Vekil aşağıdaki özel talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

**ÖZEL TALİMATLAR;** Varsa pay sahibi tarafından vekile verilecek özel talimatlar burada belirtilir.  
**B) Pay sahibi aşağıdaki seçeneklerden birini seçerek vekilin temsil etmesini istediği payları belirtir.**

**1. Aşağıda detayı belirtilen paylarımın vekil tarafından temsilini onaylıyorum.**

- a) Tertip ve serisi:<sup>2</sup>
- b) Numarası/Grubu<sup>3</sup>:
- c) Adet-Nominal değeri:
- ç) Oyda imtiyazı olup olmadığı:
- d) Hamiline-Nama yazılı olduğu<sup>4</sup>:
- e) Pay sahibinin sahip olduğu toplam paylara/oy haklarına oranı:

**2. Genel kurul gününden bir gün önce MKK tarafından hazırlanan genel kurula katılabilecek pay sahiplerine ilişkin listede yer alan paylarımın tümünün vekil tarafından temsilini onaylıyorum.**

**PAY SAHİBİNİN ADI SOYADI veya UNVANI<sup>5</sup>:**

**TC KİMLİK NO./VERGİ NO./  
TİCARET SİCİLİ ve NO./ MERSİS NO. :**

**ADRESİ :**

**İMZASI :**

<sup>2</sup> Kayden İzlenen izlenen paylar için bu bilgi talep edilmemektedir.

<sup>3</sup> Kayden izlenen paylar için numara yerine varsa gruba ilişkin bilgiye yer verilecektir

<sup>4</sup> Kayden İzlenen izlenen paylar için bu bilgi talep edilmemektedir.

<sup>5</sup> Yabancı uyruklu pay sahipleri için bu kısımdaki bilgilerin varsa muadillerinin sunulması zorunludur.

**EK/2**

**Kâr Dağıtım Hakkında Genel Kurul Onayına Sunulacak Teklif**

11.03.2025\_tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetimi tarafından Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanan ve Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin finansal tablolar incelenerek kabul edilmiş ve Genel Kurula sunulması uygun görülmüştür.

Söz konusu finansal tablolar ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre oluşan mali tablolarının incelenmesi sonucunda;

TFRS’ye uygun olarak hazırlanan 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolara göre 68.842.925 TL Ana ortaklığa ait net dönem zararı, VUK kayıtlarına göre ise, 20.110.193,66 TL cari yıl dönem zararı bulunduğu görülmektedir;

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan 2024 yılı mali tablolarda dönem zararı olduğu için, ekli Kar Dağıtım Tablosunda gösterildiği üzere kar dağıtılmaması,

teklifinin Genel Kurul'a sunulmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları ve Kar Dağıtım Politikası [www.koraygyo.com](http://www.koraygyo.com) adresinde yer alan internet sayfamızdaki “Yatırımcı İlişkileri,” bölümünde "Kurumsal Yönetim" kısmındaki "Kurumsal Politikalar " altında yer alan “Kâr Dağıtım Politikası” adı altında verilmektedir.

**EK/3 - 2024 Yılına İlişkin Kâr Dağıtım Tablosu****KORAY GYO A.Ş. 2024 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU**

|                                                                                          |                                                      |                     |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| 1.                                                                                       | Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye                         |                     | 61.426.385,06                    |
| 2.                                                                                       | Genel Kanuni Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre) |                     | 131.579.822,73                   |
| Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi |                                                      |                     | YOKTUR                           |
|                                                                                          |                                                      | <b>SPK' ya Göre</b> | <b>Yasal Kayıtlara (YK) Göre</b> |
| 3.                                                                                       | Dönem Kârı                                           | -94.349.939         | -20.110.193,66                   |
| 4.                                                                                       | Vergiler (-)                                         | 29.179.760          | -                                |
| 5.                                                                                       | Net Dönem Kârı (=)                                   | -68.842.925         | -20.110.193,66                   |
| 6.                                                                                       | Geçmiş Yıllar Zararları (-)                          | -2.409.419.863      | -3.602.256.454,74                |
| 7.                                                                                       | Genel Kanuni Yedek Akçe (-)                          | 0,00                | 0,00                             |
| 8.                                                                                       | NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)                     | 0,00                | 0,00                             |
| 9.                                                                                       | Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)                      | 0,00                |                                  |
| 10.                                                                                      | Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabılır Dönem Kârı       | 0,00                |                                  |
| 11.                                                                                      | Ortaklara Birinci Kâr Payı                           | 0,00                |                                  |
|                                                                                          | - Nakit                                              | 0,00                |                                  |
|                                                                                          | - Bedelsiz                                           | 0,00                |                                  |
|                                                                                          | - Toplam                                             | 0,00                |                                  |
| 12.                                                                                      | İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı         | 0,00                |                                  |
| 13.                                                                                      | Dağıtılan Diğer Kâr Payı                             | 0,00                |                                  |
|                                                                                          | - Yönetim Kurulu Üyelerine                           | 0,00                |                                  |
|                                                                                          | - Çalışanlara                                        | 0,00                |                                  |
|                                                                                          | - Pay Sahibi Dışındaki Kişilere                      | 0,00                |                                  |
| 14.                                                                                      | İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı         | 0,00                | 0,00                             |
| 15.                                                                                      | Ortaklara İkinci Kâr Payı                            | 0,00                | 0,00                             |
| 16.                                                                                      | Genel Kanuni Yedek Akçe                              | 0,00                | 0,00                             |
| 17.                                                                                      | Statü Yedekleri                                      | 0,00                | 0,00                             |
| 18.                                                                                      | Özel Yedekler                                        | 0,00                | 0,00                             |
| 19.                                                                                      | OLAĞANÜSTÜ YEDEK                                     | 0,00                | 0,00                             |
| 20.                                                                                      | Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar                | 0,00                | 0,00                             |

**KAR PAYI ORANLARI TABLOSU**

|     | GRUBU         | TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI |               | TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI/NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI | 1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KAR PAYI |             |
|-----|---------------|---------------------------|---------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
|     |               | NAKİT (TL)                | BEDELSİZ (TL) | ORANI (%)                                              | TUTARI (TL)                                    | ORAN (%)    |
| NET | A             | 0.00                      | 0.00          | 0.00                                                   | 0.00                                           | 0.00        |
|     | B             | 0.00                      | 0.00          | 0.00                                                   | 0.00                                           | 0.00        |
|     | <b>TOPLAM</b> | <b>0.00</b>               | <b>0.00</b>   | <b>0.00</b>                                            | <b>0.00</b>                                    | <b>0.00</b> |