

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 30.06.2025 tarihi itibarıyla 30 çalışanı bulunmakta olup merkezi Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş-İstanbul' adresinde bulunmaktadır.

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

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 30.12.2025 tarihli kapanış fiyatı 5,01 TL'dir.

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1.000.000.000 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	50.000.000,00	5
Orhun KARTAL	B	596.393.496,64	59,64
Halka Açık Kısım	B	353.606.503,36	35,36
Toplam	A + B	1.000.000.000	100,00

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' in 1.000.000.000 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 ye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kurulu üye seçimi.	1,00	50.000.000,00	5
B	Hamiline	Yoktur.	1,00	950.000.000,00	95
Toplam				1.000.000.000	100,00

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.000.000.000 TL (Birmilyar Türk Lirası) olup, bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 (Birmilyar) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan arı olarak taahhüt edilmiş ve ödenmiştir. Şirket'in önceki sermayesini teşkil eden 61.426.385,06 TL tamamen ödenmiş olup bu defa artırılan 938.573.614,94 TL nominal değerli payların iç kaynakların sermayeye ilavesi sonucu Şirket'in toplam sermayesi 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 50.000.000 (Elli Milyon) adet pay karşılığı 50.000.000 (Ellimilyon) TL'nden ve B Grubu hamiline yazılı 950.000.000 (Dokuzyüzellimilyondokuz Türk Lirası) adet pay karşılığı 950.000.000 (Dokuzyüzellimilyon) 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	22/04/2025	1 Yıl
Oruç Burak KAVUNCU	Yönetim Kurulu Üyesi	22/04/2025	2 Yıl
Ece Solmaz SAKA	Yönetim Kurulu Üyesi	22/04/2025	2 Yıl
Tamer METİNSOY	Yönetim Kurulu Üyesi	22/04/2025	2 Yıl
Hasan Recai ANBARCI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22/04/2025	2 Yıl
Kadir Kırhan ULUÇAY	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22/04/2025	2 Yıl

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri 22.04.2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında 2 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. 22.04.2025 tarihli Genel Kurul'da 2 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 İlam" başlıklı 17 numaralı maddesine göre; Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam 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 ilzam 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	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	55.000 TRY	51,00
KORAY GYO CZ a.s.	80.000 EUR	100,00

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
Ece Solmaz SAKA	Genel Müdür	10.07.2024
Nilay ÖZBİR	Muhasebe Müdürü	27.10.2016
İrfan KARADEMİR	Koray Group Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	01.03.2024

1.12. MKK Üyeliliğinin 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 : 61.426.385,06 TL

2.2. Artırım Kaynakları

- Bedelsiz olarak artırılan nominal :
değerli payların ihracı 938.573.614,94 TL

2.3. Artırım Sonrası Sermaye

(Güncel Sermaye Tutarı) : 1.000.000.000,00 TL

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 28.03.2025
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 02.04.2025 / 11303

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine

İlişkin Mali Müşavir Raporunun Tarihi ve Sayısı : 19.11.2024 – SMMM-2024-11-03

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2023, 2024 yılları ve 30.06.2025 tarihine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide / Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetçi Görüşü
31.12.2023	TFRS	Konsolide	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2024	TFRS	Konsolide	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
30.06.2025	TFRS	Konsolide	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu

Şirket'in 2023, 2024 yılları ve 30.06.2025 tarihine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
Finansal Tablo Türü	Konsolide	
Dönem	31.12.2023(*)	31.12.2024(*)
Dönen varlıklar	65.649.924	1.372.020.906
Nakit ve nakit benzerleri	10.034.122	25.496.516
Finansal yatırımlar	15.924.080	127.678.714
Ticari alacaklar	29.031.198	69.140.765
Diğer alacaklar	3.942.525	15.177.171
Stoklar	0	965.593.058
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.513.179	1.251.951
Peşin ödenmiş giderler	2.980.355	82.613.213
Diğer dönen varlıklar	2.224.465	85.069.518
Duran varlıklar	5.292.288.275	4.739.260.789
Ticari alacaklar	0	74.866.240
Diğer alacaklar	1.312.233	908.801
Stoklar	5.151.945.079	4.554.280.505
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	101.469.401	98.811.000
Kullanım hakkı varlıkları	5.984.379	3.667.845
Maddi duran varlıklar	8.607.825	6.573.436
Maddi olmayan duran varlıklar	301.698	152.962
Peşin ödenmiş giderler	21.582.493	0
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	5.502.561	0
Ertelenmiş vergi varlığı	1.085.167	0
Toplam varlıklar	5.357.938.199	6.111.281.695
Kısa vadeli yükümlülükler	145.958.523	895.459.527
Kısa vadeli borçlanmalar	11.329.148	13.146.845
Ticari borçlar	121.504.247	69.782.885

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	7.791.080	8.186.096
Diğer borçlar	2.397.067	7.847.432
Ertelenmiş gelirler	1.718.191	794.194.356
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	350.557	950.556
Kısa vadeli karşılıklar	868.233	1.351.357
Uzun vadeli yükümlülükler	3.922.759.304	3.704.434.325
Uzun vadeli borçlanmalar	2.064.401	914.704
Ticari borçlar	452.929.239	1.586.905
Diğer borçlar	1.033.631	9.030.072
Ertelenmiş gelirler	3.460.767.451	3.216.614.809
Uzun vadeli karşılıklar	4.538.333	5.340.335
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	4.538.333	5.340.335
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	1.426.249	470.947.500
Özkaynaklar	1.289.220.372	1.511.387.843
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.285.839.385	1.506.188.091
Ödenmiş sermaye	40.000.000	61.426.385
Sermaye düzeltme farkları	3.059.438.383	3.061.457.669
Paylara ilişkin primler	0	770.164.201
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-3.522.327	-3.466.951
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	94.614.868	94.869.575
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	-2.832.054.276	-2.409.419.863
Net dönem kârı veya zararı	927.362.737	-68.842.925
Kontrol gücü olmayan paylar	3.380.987	5.199.752
Toplam kaynaklar	5.357.938.199	6.111.281.695

(*) 31.12.2024 tarihli satın alma gücüne göre.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
Finansal Tablo Türü	Konsolide	
Dönem	31.12.2024(*)	30.06.2025(*)
Dönen varlıklar	1.600.790.718	1.810.288.711
Nakit ve nakit benzerleri	29.747.788	20.086.255
Finansal yatırımlar	148.967.774	6.874.220
Ticari alacaklar	80.669.248	158.125.718
Diğer alacaklar	17.707.802	15.354.147
Stoklar	1.126.595.373	1.227.447.495
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.460.700	1.478.673
Peşin ödenmiş giderler	96.388.083	221.812.722
Diğer dönen varlıklar	99.253.950	159.109.481
Duran varlıklar	5.529.481.837	5.781.504.909
Ticari alacaklar	87.349.385	18.892.273
Diğer alacaklar	1.060.334	908.559
Stoklar	5.313.658.069	5.627.700.672
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	115.286.677	115.286.677
Kullanım hakkı varlıkları	4.279.419	3.077.040
Maddi duran varlıklar	7.669.486	15.329.549
Maddi olmayan duran varlıklar	178.467	310.139
Toplam varlıklar	7.130.272.555	7.591.793.620
Kısa vadeli yükümlülükler	1.044.767.825	1.366.915.171
Kısa vadeli borçlanmalar	15.338.941	484.192
Ticari borçlar	81.418.435	203.952.093

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	9.551.040	7.978.908
Diğer borçlar	9.155.907	209.245.173
Ertelenmiş gelirler	926.617.770	942.620.306
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	1.109.051	1.033.141
Kısa vadeli karşılıklar	1.576.681	1.601.358
Uzun vadeli yükümlülükler	4.322.109.129	4.460.642.161
Uzun vadeli borçlanmalar	1.067.222	751.002
Ticari borçlar	1.851.504	0
Diğer borçlar	10.535.740	19.343.027
Ertelenmiş gelirler	3.752.950.925	4.044.280.972
Uzun vadeli karşılıklar	6.230.779	7.476.115
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	549.472.959	388.791.045
Özkaynaklar	1.763.395.601	1.764.236.288
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.757.328.846	1.759.773.940
Ödenmiş sermaye	61.426.385	1.000.000.000
Sermaye düzeltme farkları	3.582.165.184	3.542.172.413
Paylara ilişkin primler	898.580.844	0
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-4.045.028	-4.636.622
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	110.688.062	111.684.498
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	-2.811.164.855	-2.892.483.037
Net dönem kârı veya zararı	-80.321.746	3.036.688
Kontrol gücü olmayan paylar	6.066.755	4.462.348
Toplam kaynaklar	7.130.272.555	7.591.793.620

(*) 30.06.2025 tarihli satın alma gücüne göre

Kar veya Zarar Kısmı (TL)	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
Hasılat	310.659.187	301.727.670	189.614.273	173.873.329
Satışların maliyeti (-)	-255.416.586	-257.342.978	-161.108.347	-147.073.836
Brüt kâr/(zarar)	55.242.601	44.384.692	28.505.926	26.799.493
Esas faaliyet kârı/(zararı)	-517.069.552	-86.036.930	-107.515.891	-100.844.754
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	-512.265.855	-46.496.951	-102.777.632	-88.008.899
Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları	1.437.863.966	-41.930.078	-44.036.239	-65.895.423
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	933.785.886	-94.349.939	-152.416.298	-151.612.177
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri	-4.455.468	29.179.760	-3.922.611	157.615.350
Dönem kârı/(zararı)	929.330.418	-65.170.179	-156.338.909	6.003.173

4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun Vadeli Ulusal Derecelendirme Notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	19 Kasım 2025	BBB (TR) Pozitif	Yatırım Yapılabilir

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz / Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu	75.000.000	Türk Lirası	3.12.2025	13.03.2026	49,00	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu	160.000.000	Türk Lirası	17.12.2025	15.04.2026	46,00	Nitelikli Yatırımcı

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 kullanacaktır.	%100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Şirket ile İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 31.12.2025 tarihinde Borçlanma Aracı İhracına Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Borsa İstanbul A.Ş.’ye 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile başvuru yapılmıştır. Borçlanma araçlarının, Borsa İstanbul A.Ş. Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı’nda nitelikli yatırımcılar arasında işlem görmesi planlanmaktadır.

31/12/2025

İhraççı

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi

KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Levent Mah. Cemert Sk. Yapı kredi Plaza Sitesi
B Blok No: 18 İç Kapı No: 26 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 937 010 0130

Orhun KARTAL
Yönetim Kurulu Başkanı