

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Özettir

Bu özet, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 11/04/2014 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 16.500.000.-TL nominal değerli (B) Grubu paylarının halka arzına ilişkin özettir.

Özetin onaylanması, özette yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, söz konusu paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Bu özet, ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notu ile birlikte geçerli bir izahname oluşturur ve ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin özetini içerir. Bu nedenle, özet izahnameye giriş olarak okunmalı ve halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özetin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu özet ile birlikte incelenmesi gereken ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notu, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.korfezgyo.com.tr ve www.gedik.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.gov.tr) 11/04/2014 tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

SPKn'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnameyi oluşturan belgeler ve bu belgelerin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnameyi oluşturan diğer belgelerle birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

İÇİNDEKİLER

- | | |
|--|----|
| 1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER | 2 |
| 2. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN BİLGİLER | 3 |
| 3. İHRAÇ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER | 8 |
| 4. RİSK FAKTÖRLERİ | 9 |
| 5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER | 13 |

Sayfa No



11 Nisan 2014



KISALTMA VE TANIMLAR

Aracı Kurum/ GEDİK	: Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
AVM	: Alışveriş Merkezi
Borsa/BİAŞ	: Borsa İstanbul A.Ş.
BA	: Brüt Kiralanabilir Alan
BSMV	: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Çelen	: Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dumankaya İnşaat	: Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
GVK	: Gelirler Vergisi Kanunu
GYO Tebliği	: "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"
Körfez GYO/Şirket/Ortaklık	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi Kanunu
Körfez Tatil Beldesi	: Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kuveyt Türk	: Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu
NSA	: Net Satılabilir Alan
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Reel Değerleme	: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
YK	: Yönetim Kurulu

11 Nisan 2014

1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

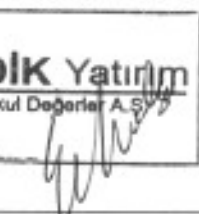
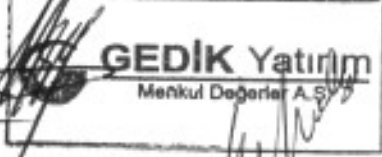
Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu özet ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve özette bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.



İhraççı KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 07/04/2014		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ufuk GÜNER Genel Müdür Abdullah TİVNİKLİ Yönetim Kurulu Başkanı  KÖRFEZ GYO KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Etiler, Beşiktaş, İstanbul Tic. Sic. No: 271929 / Şirket Sic. No: 271929 / Mers: 08100012121172728 Zincirlikuyu V.D. 596 004 7467		ÖZETİN TAMAMI

 **GEDİK Yatırım**
Menkul Değerler A.Ş.

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 271929 / Şirket Sic. No: 271929 / Mers: 08100012121172728
Zincirlikuyu V.D. 596 004 7467

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 07/04/2014	Sorumlu Olduğu Kısım:
Zafer H. AKSOY Kurumsal Finansman Müdürü 	Erhan TOPAÇ Yönetim Kurulu Başkanı 
	ÖZETİN TAMAMI

2. İHRAÇCIYA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. İhraççının ticaret unvanı

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2.2. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke ile iletişim bilgileri.

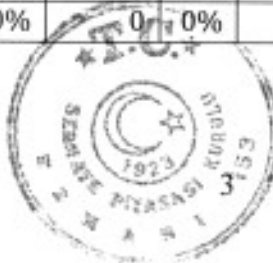
Hukuki Statüsü : Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat : T.C. Kanunları
Fiili Yönetim Adresi : Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 34394 Esentepe
Şişli / İSTANBUL
Telefon ve Faks Numaraları : 0212 217 29 29 / 0212 217 27 28
İnternet Adresi : www.korfezgvyo.com.tr

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 5.1.4 no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.3. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Şirket'in son 3 yıldaki başlıca faaliyetleri, Kartal arsasının projelendirilerek Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile hasılat paylaşımı karşılığı arsa payı satış vaadi sözleşmesi imzalanması ve Balıkesir Güre'deki tesisin kentsel dönüşüm kapsamında yatırım yapmak amacıyla portföye dahil edilmesidir. Gayrimenkul sektöründe gerçekleştirilen projelerde faturalaşma ancak teslimde gerçekleştirildiğinden satış sonuçlarının gelir tablosuna yansımaları 2 ya da 3 yıl alabilmektedir. Halen satışı süren Kartal Horizon Projesi'nin satışları bilançolarda avans olarak takip edilmekte olup, proje tesliminde faturalaşma gerçekleştiği zaman faaliyet sonucu gelir tablosuna yansımaktadır. 31.03.2014 tarihi itibariyle alınan avans tutarı 29.194.957 TL'dir. Şirket'in son üç yıl ve ara dönem itibariyle satış gelirleri aşağıda görülmektedir;

YILLAR	2011	%	2012	%	2013	%
Kira Gelirleri	0	0%	0	0%	0	0%
TOPLAM	0	0%	0	0%	0	0%



Türkiye ekonomisi 2010-2011 yıllarında beklentilerin oldukça üzerinde büyüme rakamlarına ulaşırken, inşaat sektörü ve bu sektörün tamamlayıcı alt dallarının ekonomik büyümeye karşı duyarlılıkları ve etkileri oldukça fazla olmuştur. 2012 yılında gelindiğinde GSYH büyümesi %2,2'ye düşerken inşaat sektörünün büyüme hızı ise %0,6 olarak kalmıştır. 2010, 2011, 2012 yıllarında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı ortalama %5,7 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak: TÜİK)

2013 yılında yeni konut başlangıçları için alınan yapı ruhsatları 814.031 olarak gerçekleşmiş ve 2012 yılı aynı dönemine göre %11,9 artış göstermiştir. Yapı kullanım izin belgeleri sayısı ise bir önceki yıla göre %27,8 artarak 698.571 rakamına ve son on yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. (Kaynak: TÜİK)

İstanbul'da önümüzdeki 10 yıl içinde ortaya çıkan konut ihtiyacının en önemli unsuru hane halkı sayısındaki artış kaynaklı konut ihtiyacı olacaktır. İkinci önemli unsur ise kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı oluşturmaktadır. (Kaynak: GYODER Sektör Raporları)

İç tüketim ve perakende sektöründeki canlılığa bağlı olarak Alışveriş Merkezi Yatırımları yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde de devam etmektedir. AVM yatırımları büyük illerin yanı sıra diğer illerde de yaygınlaşarak sürmektedir. Satın alma gücündeki genişleme ve yeni orta sınıfın tüketici tercihleri ile birlikte diğer illerde de AVM yatırımlarının genişlemesi organize perakendenin payının artmasına destek olmaktadır. AVM ile ilgili önemli bir gelişme döviz kurlarındaki yükselme ile kiralayanların döviz cinsi kira maliyetlerinde ortaya çıkan önemli artışlar olmuştur. Bu gelişme mevcut kiracıların yanı sıra yeni kiralama taleplerini de olumsuz etkileyecektir. Kiralamalarda yeni bir fiyat dengesi arayışı ortaya çıkmaktadır.

Tüm gayrimenkul sektörü içinde Şirket, küçük bir pazar payına sahip olmasına rağmen, büyüme potansiyeli yüksektir. Ana sermayedarının güçlü ve güvenilir bir banka olması, Şirket'e duyulan güveni artırmaktadır. Şirket'in pazarlama ve tanıtım faaliyetlerinde bankanın şube ağından faydalanma imkânı bulunmaktadır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 6. bölümünde yer almaktadır.

2.4. İhraççıyı ve faaliyet gösterilen sektörü etkileyen önemli eğilimler

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2013 itibarıyla 80,3 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2012'deki 58,8 milyon TL seviyesine göre %37 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışın 2 önemli sebebi, Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden doğan taksit ödemelerinin tahsilatı ve Edremit, Güre Tesisinin portföye alınmasıdır.

Şirket'in 31.12.2013 itibarıyla stoklarında 36.450.327 -TL bedelle Kartal Projesi arsa ve proje maliyetleri, 1.496.835.-TL bedelle Kilyos Arsa maliyeti ve 10.982.168.-TL bedelle Güre Tesisi alım bedeli yer almaktadır.

Şirket'in toplam yükümlülükleri 31.12.2013 itibarıyla 80,3 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2012'deki 58,8 milyon TL seviyesine göre %37 oranında artış göstermiştir. 31 Aralık 2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 65.822.000.-TL, geçmiş yıl zararları ise 33.799.683.-TL olan Körfez GYO, finansal tablolarının daha açık ve anlaşılabilir olması amacıyla geçmiş yıl zararlarının 16.322.000.-TL'lik kısmını ödenmiş sermayesinden mahsup ederek, ödenmiş sermayesini 49.500.000 TL'ye indirmiştir.

11 Nisan 2014

Türkiye genelinde konut satışları 2012 yılında 701.621 olarak gerçekleşirken 2013 yılında bu sayının %64,9'luk bir artışla 1.157.190 olması sektördeki canlılığı gözler önüne sermektedir. Konut satışlarındaki artış Türkiye geneline yaygınlaşmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir yanı sıra diğer illerde de konut satışları yıl genelinde artış eğilimi içinde olmuştur. İstanbul'daki konut satışları toplam satışların %20,3'lük bir payını oluştururken 2013 yılında gerçekleşen satışların



sayısı 234.789 olmuştur. Türkiye genelinde ipotekli satışların oranı %45,56 iken bu oran İstanbul'da %39,76 olarak gerçekleşmektedir. (Kaynak: TÜİK, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü) REIDIN-GYODER Yeni konut fiyatları endeksi 2014 yılı Ocak ayında geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %13,55 artarak 145 puan olmuştur (2010=100). Yeni konut inşaatlarında ve projelerinde yüksek artış olurken aynı zamanda konut fiyatlarında da artışın devam etmesi talep yönlü herhangi bir daralmanın olmadığını göstermesi açısından önemlidir. (Kaynak: REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi)

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 12. bölümünde yer almaktadır.

2.5. İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki konumu hakkında bilgi

Şirketin ana ortağı olan Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'ndan alınan 28 Şubat 1989 tarihli izinle Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu A.Ş. adıyla kurulmuş olup, faaliyetlerine 31 Mart 1989 tarihinde başlamıştır. 5411 Sayılı Bankacılık Kanununa uyum sağlanması amacıyla, Banka'nın 26 Nisan 2006 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmış olan ana sözleşme değişikliği ile unvan değişikliğine gidilmiş ve Banka'nın unvanı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Ana faaliyet alanı, Banka'nın kendi sermayesine ilaveten yurt içinden ve dışından "Özel Cari Hesaplar" ve "Kâr ve Zarara Katılma Hesapları" yolu ile fon toplayıp ekonomiye fon tahsis etmek, mevzuat çerçevesinde her türlü finansman faaliyetinde bulunmak, zirai, sınai ve ticari faaliyet ve hizmetlerle iştigal eden gerçek ve tüzel kişilerin yatırım faaliyetlerini teşvik etmek, bu faaliyetlere iştirak etmek, müşterek teşebbüs ortaklıkları teşkil etmek, bütün bu hizmet ve faaliyetleri faizsiz olarak yapmak işlemlerini kapsamaktadır. Ana ortaklık Bankanın iştirak ve bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Ünvanı	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Şirket Merkezi	Ödenmiş Sermayesi (TL)	Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Oy Hakkı Oranı (%)
Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1996	Gayrimenkul ve Proje Yönetimi	İstanbul	49.500.000.-TL	49.498.000.-TL	99,99
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.	2001-2008	Devremülk İşletmeciliği	Balıkesir	22.600.000.-TL	22.599.960.-TL	99,99
Kuwait Turk Dubai Ltd.	2009	Faizsiz Bankacılık	Dubai	50.300.625.-TL	50.300.625.-TL	100
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	2009	Kredi, Kefalet ve Fon Yönetimi	Ankara	240.000.000.-TL	4.210.526.-TL	1,75
Neova Sigorta A.Ş.	2008	Sigortacılık	İstanbul	53.600.000.-TL	3.751.866.-TL	6,99
Islamic Inter Rating Agency*	2005	Derecendirme Şirketi	Bahreyn	5.380.000.-USD	450.000.-USD	8,36
KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.	2011	Kira Sertifikası İhracı	İstanbul	50.000.-TL	49.996.-TL	99,99
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	2013	Kira Sertifikası İhracı	İstanbul	50.000.-TL	50.000.-TL	100
Katılım Emeklilik ve Hayat A.Ş.	2013	Sigortacılık	İstanbul	21.000.000.-TL	10.500.000.-TL	50
KFH Global Sukuk Fund	2013	Sukuk Yatırımları	Malezya	100.000.000.-USD	20.000.000.-USD	20

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 7. bölümünde yer almaktadır.



11 Nisan 2011



2.6. İhraççının ortaklık yapısı

Ortaklığımızın yönetim kontrolü Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye ait olup, söz konusu kontrol paylara tanınan imtiyaz ve payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.

Ortaklığımızın 49.500.000.-TL tutarındaki mevcut sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. unvanlı tüzel kişi ortak için 49.498.000.-TL ve %99,99'dir.

Ortaklığımızın mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 19.087.800.-TL'dir.

İmtiyazlı A grubu paylar, sahiplerine yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme konusunda imtiyaz vermektedir. İmtiyazlı A grubu payların tamamı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 18. bölümünde yer almaktadır.

2.7. Seçilmiş finansal bilgiler ve faaliyet sonuçları

ÖZET BİLANÇO	31.12.2011 (TL)	31.12.2012 (TL)	31.12.2013 (TL)
Dönen Varlıklar	53.127.740	58.766.785	73.806.649
-Nakit ve nakit benzerleri	16.936.523	7.303.684	22.965.025
-Finansal Varlıklar	-	13.463.508	-
-Stoklar	35.440.424	37.144.362	48.929.330
Duran Varlıklar	24.068	27.718	6.528.925
-Maddi Duran Varlıklar	8.308	11.958	13.042
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	6.515.883
Aktif Toplamı	53.151.808	58.794.503	80.335.574
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.633.946	6.718.936	48.631.607
-Finansal borçlar	-	-	-
-Ticari Borçlar	-	-	22.199.574
-Alınan Avanslar	-	6.299.603	26.343.593
Uzun Vadeli Yükümlülükler	17.122.337	20.040.438	49.643
-Uzun vadeli finansal borçlar	-	-	-
Özkaynaklar	34.395.525	32.035.129	31.654.324
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	34.395.525	32.035.129	31.654.324
Ödenmiş Sermaye	65.822.000	65.822.000	49.500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.373.208	2.373.208	2.373.208
Geçmiş Yıllar Zararları	(33.724.951)	(33.799.683)	(19.838.079)
Net Dönem Kar / Zararı	(74.732)	(2.360.396)	(382.315)
Ana Ortaklık Dışı Paylar	-	-	-

ÖZET GELİR TABLOSU	01.01.2011- 31.12.2011 (TL)	01.01.2012- 31.12.2012 (TL)	01.01.2013- 31.12.2013 (TL)
Satış Gelirleri	0	0	0
Brüt Kar / Zarar	0	0	0
Faaliyet Karı / Zararı	(1.024.216)	(2.301.490)	426.339
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / Zararı	(74.732)	(2.360.396)	(382.315)
Dönem Karının / Zararının Dağılımı			

- Ana ortaklık dışı paylar	(221.784)		
- Ana Ortaklık Payları	147.052	(2.360.396)	(382.315)
Pay Başına Kazanç / Kayıp	0,003	(0,0477)	(0,0077)

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 9. bölümünde yer almaktadır.

2.8. Seçilmiş proforma finansal bilgiler

Yoktur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 20. bölümünde yer almaktadır.

2.9. Kar tahmin ve beklentileri

Yoktur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 13. bölümünde yer almaktadır.

2.10. İhraççı bilgi dokümanında yer alan finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporlarına şart oluşturan hususlar hakkında açıklama

Yoktur.

2.11. İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in 31.12.2013 tarihi itibarıyla dönen varlıklar toplamı 73.806.649.-TL, kısa vadeli yükümlülük toplamı ise 48.631.607.-TL'dir. Şirket'in net işletme sermayesi 25.175.042.-TL'dir. Bu çerçevede net işletme sermayesi önümüzdeki 12 ay için yeterlidir.

2.12. Yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgiler

Adı Soyadı	Görevi	Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Abdullah TİVNİKLİ	YK Başkanı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	YK Başkanı	3-1	500	%0,0010
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	YK Üyesi	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	YK Üyesi	3-1	500	%0,0010
İbrahim MUTLU	YK Üyesi	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	YK Üyesi	3-1	250	%0,0005
MUSTAFA GÖRAN	YK Üyesi (Bağımsız)	-	YK Üyesi (Bağımsız)	3-1	250	%0,0005
Osman BAYDOĞAN	YK Üyesi (Bağımsız)	-	YK Üyesi (Bağımsız)	3-1	250	%0,0005

2.13 Bağımsız denetim ve bağımsız denetim kuruluşu hakkında

Körfez GYO'nun 31.12.2011 tarihli finansal tabloları:

Ünvanı : Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

Adresi : Büyükdere Cad. Beytem Plaza No:22 K:9-10 Şişli İstanbul

Tel : +90 212 315 30 00

Faks : +90 212 230 82 91



Sorumlu Ortak Baş Denetçi: Metin Canoğulları

31.12.2012 ve 31.12.2013 tarihli finansal tabloları ise:

Ünvanı : DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

Adresi : Sun Plaza Maslak Mahallesi Bilim Sokak No:5 Şişli İstanbul

Tel : +90 212 366 60 00

Faks : +90 212 366 60 10

Sorumlu Ortak Baş Denetçi: Müjde Şehsuvaroğlu ve Koray Öztürk
tarafından denetlenmiştir.

2012 yılına ait finansal tablolarla birlikte, 2011 yılına ait finansal tablolar da, DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. (Deloitte) tarafından mukayeseli tablolar sunulması amacıyla geçmişe yönelik denetlenmiştir. Böylece 2011 yılına ait finansal tablolar hem Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından hem de DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. (Deloitte) tarafından denetlenmiş bulunmaktadır.

3. İHRAÇ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. İhraç edilecek paylar ile ilgili bilgiler

Ortaklığımızın 49.500.000.-TL tutarındaki mevcut sermayesi; 16.500.000.-TL nakit karşılığı olmak üzere 66.000.000.-TL'ye artırılabilecektir. Nakit karşılığı artırılan sermayenin 16.500.000.-TL tutarındaki kısmını temsil eden paylar halka arz edilecektir. Halka arz edilecek payların yanı sıra ayrıca halka arz edilecek payların nominal değerinin yüzde yirmi beşine tekabül eden 4.125.000.-TL nominal değerli paylar da satışa hazır bekletilmek üzere oluşturulacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Ortaklarımıza nakit karşılığı artırılacak sermaye karşılığı B grubu pay verilecektir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 4.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.

3.2. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır

3.3. Sermaye hakkında bilgiler

Ortaklığımızın mevcut ödenmiş sermayesi 49.500.000.-TL olup, beher payının nominal değeri 1,00 TL'dir.

3.4. Paylara ilişkin haklar

- Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan kardan pay alma hakkı (SPKn madde 19)
- Bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn madde 19):
- Yeni pay alma hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18):
- Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 507):
- Genel kurula davet ve katılma hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527)
- Genel Kurulda müzakerelere katılma hakkı (TTK madde 407, 409, 415):
- Oy hakkı (TTK madde 434- 436):

11 Nisan 2014



- Bilgi alma hakkı SPKn madde 14 ve TTK madde 437);
- İnceleme ve denetleme hakkı (TTK madde 437);
- İptal davası açma hakkı ("TTK madde 445-451. kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18);
- Azınlık hakları (TTK. 411,412 ve 439)
- Özel denetim isteme hakkı (TTK madde 438)
- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24);
- Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27);

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 4.5 no'lu maddesinde yer almaktadır.

3.5. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

3.6. Payların borsada işlem görme tarihleri ile ihraççının sermaye piyasası araçlarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Halka arz Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi ile gerçekleştirilecek olup, talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olarak belirlenmiştir. Tahmini talep toplama ve Borsa'da işlem görme tarihleri aşağıda yer almakta olup, kesin tarihler ilan edilecek Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda ilan edilecektir. Talep toplama ve dağıtım işleminin tamamlanmasını müteakiben, Borsa olumlu görüşünün alınmasının ardından payların Borsa'da işlem görmeye başlaması beklenmektedir.

Tahmini Talep Toplama Tarihleri	24-25 Nisan 2014
Tahmini Borsa'da İşlem Görme	30 Nisan 2014

3.7. Kar dağıtım politikası hakkında bilgi

Şirket'in karı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir. Şirket'in hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırasıyla şirket esas sözleşmesinin 33. maddesi uyarınca tevzi olunur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 20. bölümünde yer almaktadır.

4. RİSK FAKTÖRLERİ

11 Nisan 2014

4.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

Şirket 2011 yılı Aralık ayında GYO'ya dönüşmüştür ve mevcut durumda portföyünde Kartal Projesi, Kilyos arsası ve yıkım kararı olan Güre Tesisi mevcuttur.

Şirket'in İstanbul/Sarıyer-Kilyos arsası üzerinde Belediye tarafından yapılan imar değişikliği sonucunda oluşan ve arsanın alan kaybına neden olan bir terk söz konusudur. Terkin Belediye



tarafından şirket lehine düzenlenmesi konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu terkin kaldırılama ihtimali de bulunmaktadır.

İstanbul/Kartal İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde geliştirilen projede rezidans üniteleri ve ticari üniteler bulunmaktadır. Projede 109 adet rezidans ünitesi, 34 adet home office ve 35 adet ticari ünite yer almaktadır. İlgili proje Dumankaya İnşaat San ve Tic. A.Ş. tarafından inşa edilmektedir. Söz konusu proje 4.2. bölümde yer alan sektörel risklere maruz kalabilir.

Güre Tesisinin Afet Kanunu kapsamında yıkılarak yeniden inşa edilmesi planlanmaktadır. Mevcut devremülk sahiplerinin yeni gerçekleştirilecek projede (daha büyük ünitelere geçmek isteyenlerin ödeyecekleri fark bedelleri hariç) herhangi bir maliyete katlanmamaları hedeflenmektedir. Projenin bütün maliyetinin Şirket tarafından karşılanması, bunun karşılığında da inşaat hakkında meydana gelecek artışların Şirkete ait olması planlanmaktadır. Güre projesinin geliştirilmesi diğer mülk sahipleri ile anlaşmaya bağlıdır. Kentsel dönüşüm kanunu çeşitli kolaylıklar sağlasa da, itirazlar ve açılacak davalar proje geliştirme sürecini olumsuz etkileyebilir. Bağımsız bölümlere ayrı tapu çıkartılamaz ise diğer hak sahiplerine devretatiller teklif edilebilir ve bu durum da anlaşmayı zorlaştırabilir. Yıkım sonrasında geliştirilmek istenen yeni proje çalışmalarının proje olarak onaylanması garantisi bulunmamaktadır. Onay alınacak yeni proje kapsamında inşaat çalışmaları hedeflenen sürede tamamlanamayabilir ve yeni proje kapsamındaki nakit geri dönüşleri beklenen sürede gerçekleşmeyebilir

4.1.1 Maliyetler

Genel ekonomik durum ve buna bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Körfez GYO da projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.

4.1.2. İnşaatlara İlişkin Riskler

Şirketin inşaat projelerinin hızla başlanılıp, bitirilmesi ve en kısa sürede teslim edilmesi üzerinde özellikle, imar izni, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması Şirketin hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, müteahhitlerin ve taşeronların üstlendikleri işleri vakitlice bitirebilmesi, projenin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin söz konusu olmaması şeklinde özetlenebilecek faktörler son derece önemli rol oynamaktadır.

4.1.3. Proje Geliştirmek için Uygun Arazilerin Bulunamaması

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

11 Nisan 2024

4.1.4. Kuveyt Türk'ün, Ortaklığın Hissedarı Olarak Kontrol Yetkisi

Ortaklığın ana hissedarı olan Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Ortaklığın yönetim kontrolünü elinde tutmaktadır. Halka arz sonrasında, Kuveyt Türk'ün imtiyazlı A grubu hisselerin tamamına, A grubu hisseler ile B grubu hisselerin toplamında da çoğunluk hisseye sahip olacağı dikkate alındığında, halka arz sonrası şirketin yönetim kurulunun tüm üyelerini, Kuveyt Türk'ün belirleyeceği sonucuna ulaşılabilir.



4.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

4.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli oranda etkileyebilir.

4.2.2. Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Genel Riskler

Gayrimenkul yatırımları, ülkenin genel ekonomik, politik ve finansal görünümü doğrultusunda yatırımcılar için risk teşkil edebilmektedir. Genel görünümün kötüye gitmesi talebi azaltmakta ve dolayısıyla doluluk oranları kira ve/veya satış gelirleri gerilemektedir.

4.2.2.1 Yatırımların Likit Olmaması:

Şirket'in olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması nedeniyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski mevcuttur. Bu durum şirketin mali yapısında olumsuz sonuçlar doğurabilir.

4.2.2.2 Coğrafi Etkenler:

Ülkemiz deprem kuşağında yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmeyeceğine ve/veya yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının tazmin edileceğine ilişkin kesinlik yoktur.

4.2.2.3 Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği

Şirket portföyündeki varlıklar düzenli olarak bağımsız ekspertiz firmaları tarafından değerlendirilmektedir. Genel olarak konjunktürde meydana gelebilecek gelişmeler, piyasaya dair olumsuz sonuçlar neticede varlığın değerinde olumsuz etkilere neden olabilir. Varlıkların değeri süreklilik arz etmeyebilir.

4.2.2.4 İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınamaması ihtimali de mevcuttur. Neticede bu risk şirketin mali durumunu negatif olarak etkileyebilir.

4.2.2.5 Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alandır. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla şirketin gelirlerinde azalmaya sebep olabilecektir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

11 Nisan 2015



4.3. Diğer riskler hakkındaki temel bilgiler

4.3.1. Katılım Payı Oranı Riski

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirketin 31.12.2013 tarihi itibarıyla bütün katılım hesabı ana ortağı olan Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dedir. Şirket'in katılım payı oranlarına duyarlı varlık ve yükümlülükleri aşağıda görülmektedir:

(TL)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Kasa	812	275	18.342
Bankalar	22.964.213	7.303.409	16.918.181
- Vadeli Mevduat	22.773.886	7.251.134	16.816.631
- Vadesiz Mevduat	190.327	52.275	101.550
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	22.965.025	7.303.684	16.936.523

4.3.2. Döviz Kuru Riski

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

4.3.3. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini ifade eder. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirket'in yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Şirket'in finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir.

4.4. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

Anonim ortaklıklar tarafından çıkarılan, belirli ortaklık sermayesine katılma payını temsil eden, yasal şekil şartlarına uygun olarak düzenlenmiş kıymetli evraka pay denir. Pay'ın sahibine sağladığı hakların başında mali haklar gelir. Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler:

1. Kar payı (Temettü) geliri: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.
2. Sermaye kazancı: Zaman içinde hisse senedinin değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

4.4.1 İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler

SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak Kurul tarafından benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirlenebilir.

11 Nisan 2014



4.4.2 İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Pay sahibi, Şirketin tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Şirket'in tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ihraççı bilgi dokümanının 4., sermaye piyasası aracı notunun ise 2. bölümünde yer almaktadır.

5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Halka arzdan sağlanan net nakit girişlerinin toplam tutarı ile halka arza ilişkin olarak ihraççının ödemesi gereken toplam tahmini maliyet

Detaylı kırılımı Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 8.1. maddesinde yer alan maliyet tablosunda da görüleceği üzere halka arza ilişkin toplam maliyetin 757.835 TL olması beklenmektedir. Halka arzdan sağlanması beklenen net nakit girişi tahmini halka arz maliyeti olan 757.835 TL gözönünde bulundurulduğunda 18.217.165 TL mertebesinde dir. Pay başına maliyet ise 0,037 TL olarak gerçekleşecektir. Pay başına maliyet hesaplanmasına satışa hazır edilecek paylara ilişkin maliyette eklenmiştir.

5.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Halka arzdan elde edilecek fon ile Sarıyer / Kilyos'ta bulunan arsa üzerinde ve yıkım kararı kesinleşen Balıkesir / Edremit'teki Güre tesisinin 6306 sayılı Afet Yasası kapsamında yıkılarak arsaya dönüşmesi sonrasında tesise ait arsa üzerinde yeni proje geliştirme fırsatları değerlendirilecektir. Halka arz geliri ile söz konusu arsalar üzerindeki muhtemel projelerin inşaatlarının finanse edilmesi planlanmaktadır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 3.4 no'lu maddesinde yer almaktadır.

5.3. Halka arza ilişkin temel bilgiler

Halka arz yoluyla ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 16.500.0000.-TL nominal değerli paylarının halka arzı Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile "Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek ve satışa hazır bekletilecek paylar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	Pay Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (TL)
Sermaye Artırımı	B	Hamiline	1,00	16.500.000	16.500.000
Satışa Hazır Bekletilen paylar	B	Hamiline	1,00	4.125.000	4.125.000

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 5.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.



5.4. Menfaatler hakkında bilgi

Halka arzda işin gereği olarak aracı kuruma ödenen komisyon ile hukuk, danışman, gayrimenkul değerlendirme ve denetim şirketlerine ücret ödenecektir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 3.3 no'lu maddesinde yer almaktadır.

5.5. Ortak satışına ilişkin bilgi ile halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler

Ortak satışı planlanmamaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu 13/12/2013 tarih ve 82 sayılı kararı ile, paylarının birincil arzını takiben payların BİAŞ'ta işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapmayarak dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını taahhüt etmiştir. Satışa hazır edilen 4.125.000.-TL nominal değerli payların satışa konu edilmesi sözü edilen taahhüt kapsamı dışındadır.

VII-128.1 sayılı Pay Tebliğinin 8'inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Şirket sermayesinde sahip olduğu ve 49.498.000.-TL nominal değerli paylara tekabül eden payları, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını taahhüt etmiştir.

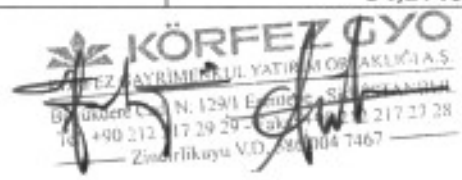
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 9. maddesinin 3. fıkrası uyarınca; Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının halka arzı kapsamında, satışa hazır bekletilen 4.125.000 TL nominal değerli paylar tamamen satılmadığı sürece, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinde sahip olduğu 49.498.000.-TL nominal değerli payları, izahnamenin KAP'ta ilan edildiği tarihten itibaren bir yıl boyunca borsada satmayacağını ve bu payları borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını beyan etmiştir. Kuveyt Türk ve diğer tüm ortaklar, Şirket paylarının BİAŞ'ta işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca mevcut paylarını satmayarak dolaşımdaki pay miktarını artırmayacaklarını taahhüt etmişlerdir.

Ayrıca, Pay Tebliği'nin 5'inci maddesinin son fıkrası hükmü kapsamında Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, halka arzda yüklenilen payların satın alınması durumunda, payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan satılmayacağı beyan edilmiştir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 7.3 no'lu maddesinde yer almaktadır.

5.6. Sulanma etkisi

	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Ödenmiş Sermaye	49.500.000,00	66.000.000,00
Halka Arz Fiyatı		1,15
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		757.835
Defter Değeri	31.654.324,00	49.871.489,00
Pay Başına Defter Değeri	0,639	0,756
Mevcut ortaklar için (pozitif) sulanma etkisi (TL)		0,116
Mevcut ortaklar için (pozitif) sulanma etkisi (%)		18,16%
Yeni ortaklar için sulanma etkisi(TL)		0,394
Yeni ortaklar için sulanma etkisi (%)		34,29%



Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Ortak Adı/Ünvanı	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
	Hisse Adedi	Hisse Oranı	Hisse Adedi	Hisse Oranı
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	49.498.000	99,996%	49.498.000	74,997%
Abdullah Tivnikli	500	0,001%	500	0,001%
Ufuk Uyan	250	0,001%	250	0,000%
Ömer Asım Özközü kara	500	0,001%	500	0,001%
İbrahim Mutlu	250	0,001%	250	0,000%
Osman Baydoğan	250	0,001%	250	0,000%
Mustafa Güran	250	0,001%	250	0,000%
Halka Açık Kısım			16.500.000	25,000%
TOPLAM	49.500.000	100,00%	66.000.000	100,00%

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 9. bölümünde yer almaktadır.

5.7. Halka arzdan talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerli payın satış fiyatı 1,15- TL olarak belirlenmiştir.

Halka arzdan pay alacak yatırımcılardan, işlem yaptıkları aracı kurumlardaki hesaplarında tanımlı hisse alım satım komisyonu üzerinden alınacak olan hisse alım komisyonu dışında herhangi bir ücret talep edilmeyecektir. Daha önce herhangi bir aracı kurumda hesabı bulunmayan yatırımcılar için hesap açma ücreti vb. maliyetler doğabilir.

Gedik Yatırım'ın halka arzda yatırımcıdan talep edeceği komisyon vb. giderler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Hesap açma ücreti	: Yoktur
Hisselerin Takasbank'a virman ücreti	: 0,5 TL
Yatırımcının başka aracı kurumdaki hesabına virman ücreti	: 0,5 TL
EFT ücreti	: Yoktur



11 Nisan 2011

