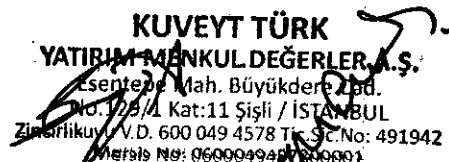


SERMAYE PİYASASI KURULU

İzahname



İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:	5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	5
1 İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	6
2 ÖZET	7
3 BAĞIMSIZ DENETÇİLER	22
4 SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	22
5 RİSK FAKTÖRLERİ	26
6 İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	28
7 FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	31
8 GRUP HAKKINDA BİLGİLER	34
9 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	37
10 FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	40
11 İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	50
12 EĞİLİM BİLGİLERİ	50
13 KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	51
14 İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	51
15 ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	56
16 YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	57
17 PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	60
18 ANA PAY SAHİPLERİ	61
19 İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	62
20 DİĞER BİLGİLER	67
21 ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	72
22 İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	73
23 İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	75
24 HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	82
25 BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	91
26 MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	92
27 HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	93
28 SULANMA ETKİSİ	94
29 UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	95
30 PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	95
31 İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	105
32 İNCELEMeye AÇIK BELGELER	106
33 EKLER	107

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım/Açıklama
A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Aracı Kurum/Yetkili Kuruluş/Kuveyt Türk Yatırım	Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
Bağımsız Denetim Raporu	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için düzenlenen ilgili hesap dönemine ait finansal tablolar ve denetçi raporu
Banka/Kuveyt Türk/Ana Ortak BDDK	Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi
Borsa/BİST/Borsa İstanbul	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
Emlak Konut/Emlak Konut GYO	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Esas Sözleşme/Ana Sözleşme	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Fitch	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşmesi
Genel Kurul	Fitch Rating
GYO	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu
GYODER	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İhraççı/Şirket/Ortaklık/Ortaklığımız/KG YO/Körfez GYO	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
KAP	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Körfez Tatil/Körfez Termal Devremülk Tesisi/Güre Devremülk Tesisi	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kuveyt Türk Portföy	Körfez Tatil Beldesi Anonim Şirketi
KVK	Kuveyt Türk Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
KVYK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar
SPK/Kurul	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
SPKn/Sermaye Piyasası Mevzuatı	Sermaye Piyasası Kurulu
T.C.	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Takasbank	Türkiye Cumhuriyeti
TBMM	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
TCMB	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TFRS	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TL	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TMS	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTSG	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
USD	Türkiye İstatistik Kurumu
UVYK	Amerika Birleşik Devletleri Doları
VUK	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar
Yönetim Kurulu	Vergi Usul Kanunu
	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Blok No: 14/1
K-2 D. 9 Şişli/İST - muhasebe@korfeyzgyo.com.tr
Tel: 0216 460 90 00 Faks: 0216 460 90 01
Çokulus V.D. 536 000 000

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4573 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 0900004941800001

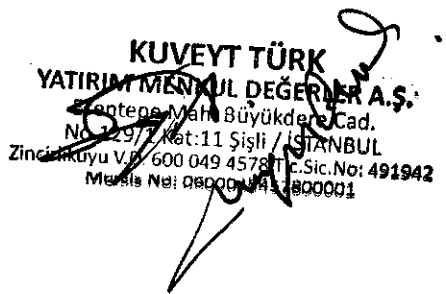
I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.


KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4. Nispetiye Mah. Kırsklı Cd. Aköz İş Merkezi Blok No:14/1
K:3 D:5 Üsküdar/İST. muhasele@korfeyz.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 400 90 01
Üsküdar V.D. 536 644 1007


KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
No: 129 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 T.C.Sic.No: 491942
Mersis No: 080000141000001

1 İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ufuk GÜNER Genel Müdür 16.12.2025	Ahmet KARACA Yönetim Kurulu Başkanı 16.12.2025
İZAHNAMENİN TAMAMI	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Abdulkadir Sadıkoğlu Kurumsal Finansman Direktörü 16.12.2025	Turgay Çavaş Genel Müdür Yardımcısı 16.12.2025
İZAHNAMENİN TAMAMI	

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Sorumlu Denetçi Alper Ekbul	01.01.2022 – 31.12.2022
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Sorumlu Denetçi Tolga Özdemir	01.01.2023 – 31.12.2023

		takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	İhraççının hukuki statüsü Anonim Şirket olup, tabi olduğu mevzuat Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarıdır. Adresi: Altunizade Mahallesi Kısıklı Caddesi Aköz İş Merkezi A Blok No:14/1 Kat:2 D:5 Üsküdar / İstanbul İnternet adresi: www.korfezgyo.com.tr e- post adresi: info@korfezgyo.com.tr Telefon: 0 216 400 90 00 Fax: 0 216 474 78 00
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Körfez GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere 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 Kanunu, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili tebliğler ve sair sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Körfez GYO", "Şirket"), "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile 1996 yılında kurulmuş olup, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin ("Kuveyt Türk") bir iştirakidir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 05.12.2011, tarihli Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 14.12.2011 tarihli izinleri ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 29.12.2011 tarihindeki tescili ile "Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak unvan değişikliğine gitmiş ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamıştır. Şirket payları, KRGYO işlem kodu ile 06.05.2014 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok No:14/1
 Kat:2 D:5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
 Tel: 0216 400 90 00 Fax: 0216 474 78 00
 Üsküdar V.D. 530 604 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Beştepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:129/3 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
 Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic. Sic. No: 491942
 Mersis No: 0800009457800001

Portföy Bilgileri

1. Güre Körfez Termal Devremülk Tesisi:

Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 ada, 1 parsel üzerinde yer alan Körfez Termal Devremülk Tesisi (Körfez Termal) bünyesinde hem devremülk daireleri hem de işyerlerini barındırmaktadır. Körfez Termal; devremülk olarak kullanılan daire niteliğindeki 301 adet bağımsız bölüm ve işyeri niteliğindeki 4 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 305 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Temmuz/2017'de faaliyete başlayan tesisteki bağımsız bölümler 24 devre (15 günlük) üzerinden satışa sunulmuş olup toplam satılabilir devremülk adedi 7.224'tür. Bu devremülklerin 1.159 adedi eski maliklere arsa payı karşılığı verilmiş olup kalan devremülklerin satış süreci devam etmektedir.

Şirketin portföyünde yer alan 2.773 adet devremülkün 30.12.2024 tarihli değerlendirme raporuna göre toplam Pazar değeri 869,2 milyon TL olup, Şirketin, kira geliri elde etmek amacıyla elinde tuttuğu 3 adet ticari ünitenin yine aynı rapora göre pazar değeri 26,9 milyon TL'dir.

Şirketin asıl amacı portföyünde yer alan devremülkleri satmak olmakla birlikte, henüz satılmamış devremülklerden kira geliri elde etmektedir.

2. Horizon Sitesi Konut ve Ticari Bağımsız Bölümler:

Horizon Sitesi İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de yer almaktadır. Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yoluna birinci sırada yer alan arsa, sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliği ve kesintisiz deniz manzarasına sahiptir.

Parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681 m²'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m²'dir.

Sitenin toplam inşaat alanı 43.690m²'dir. Sitede toplam 109 adet konut ünitesi, 34 adet ofis, 35 adet dükkan olmak üzere

		toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir. Şirketin portföyünde 30.12.2024 tarihli değerleme raporuna göre toplam değeri 210,6 milyon TL olan 11 adet konut, 6 adet ticari (2 dükkan 4 ofis) olmak üzere toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 3. Torun Center Ofisleri: Şirketin portföyünde yer alan 4 adet ofis; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada, 384 no'lu parselde yer alan ve toplam 124 adet ofisin bulunduğu D blokun 13. katındadır. Ofislerin tamamının -eklentileri ve kat bahçeleriyle birlikte kullanılabilir alanı 1.530 m²'dir. 30.12.2024 tarihli değerleme raporuna göre 4 adet ofisin toplam Pazar değeri 293,7 milyon TL'dir. 4. Kilyos Arsası: İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 933 Ada ve 3 Parsel'de bulunan arsanın toplam brüt alanı 8.841 m² olup, net alanı ise 4.520 m²'dir. 30.12.2024 tarihli değerleme raporunda arsanın değeri 118,1 milyon TL olarak takdir edilmiştir. Arsa üzerinde herhangi bir yapı veya geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır. 5. Tuzla Arsası: Şirketin portföyünde yer alan İstanbul ili, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 Ada ve 4554 Parsel'deki 10.053 m² büyüklüğündeki arsa tevhid ve ifraz işlemlerine konu olmuş ve bu işlemler neticesinde Şirket anılan taşınmazın yerine 10.587 m² büyüklüğündeki 265 ada ve 1 parselin 9.427,08/10.587 oranında hissedarı durumuna gelmiştir Arsanın tevhid ve ifraz işlemlerine konu olmadan önceki hali için (10.053 m²) hazırlanmış 30.12.2024 değerleme raporuna göre değeri 299,8 milyon TL'dir.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Yurtiçi ve Küresel Finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, finansman maliyetlerinin yükselmesi, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri gibi hususlar ihraççının performansını etkileyen temel konulardır. Finansal Piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik

		dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinleri ve diğer izinler ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirketin ve sektörün gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. İnşaatların projeler aşamasından satılabilir döneme kadar olan maliyet kalemlerini etkileyen en büyük faktör döviz kurlarının ve finansman maliyetlerinin artış göstermesi sebebiyle mevcut maliyet beklentilerinin üzerinde gerçekleşebilmektedir. Yüksek seviyede olan kredi maliyetleri Şirketin üretim maliyetlerini etkileyebilecektir.																																		
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin bağlı Ortaklığı vasfındadır. Ana ortağı tarafından 22.05.1996 tarihinde kurulan Şirket, 29.12.2011 tarihinde GYO dönüşümünü tamamlamış ve 06.05.2014 tarihinde payları BİST'te işlem görmeye başlamıştır. 30.06.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibariyle Şirketin Ana Ortak ile banka – mevduat müşterisi ilişkisi bulunmakta, izahname tarihi itibarıyla da bu ilişkiye ilave olarak banka – kredi müşterisi ilişkisi bulunmaktadır. Yine aynı dönem itibarıyla Kuveyt Türk'ün diğer bağlı ortaklıklarından; Kuveyt Türk Portföy ile fon ihraççısı–yatırımcı ilişkisi, Körfez Tatil Beldesi A.Ş ile ise devremülk kiracı–kiralayan ve devremülk alıcı–satıcı ilişkisi bulunmaktadır.																																		
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<table border="1"><thead><tr><th colspan="5">Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</th></tr><tr><th colspan="5">Mevcut Durum Ortaklık Yapısı</th></tr><tr><th>Ortağın Adı</th><th>Pay Grubu</th><th>Payın Türü</th><th>Pay Tutarı (TL)</th><th>Pay Oranı %</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.</td><td>A</td><td>Nama</td><td>95.439.000</td><td>28,92%</td></tr><tr><td>B</td><td>Hamiline</td><td>148.761.000</td><td>45,08%</td></tr><tr><td>Halka Açık Paylar</td><td>B</td><td>Hamiline</td><td>85.800.000</td><td>26,00%</td></tr><tr><td>Toplam</td><td></td><td></td><td>330.000.000</td><td>100,00%</td></tr></tbody></table>	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Mevcut Durum Ortaklık Yapısı					Ortağın Adı	Pay Grubu	Payın Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	Nama	95.439.000	28,92%	B	Hamiline	148.761.000	45,08%	Halka Açık Paylar	B	Hamiline	85.800.000	26,00%	Toplam			330.000.000	100,00%
Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.																																				
Mevcut Durum Ortaklık Yapısı																																				
Ortağın Adı	Pay Grubu	Payın Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %																																
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	Nama	95.439.000	28,92%																																
	B	Hamiline	148.761.000	45,08%																																
Halka Açık Paylar	B	Hamiline	85.800.000	26,00%																																
Toplam			330.000.000	100,00%																																
	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	Şirket Esas Sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 7. Maddesi gereğince; Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 95.439.000 adet pay karşılığı 95.439.000.-TL'ndan ve B grubu hamiline 234.561.000.- adet pay karşılığı 234.561.000.-TL'ndan oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Esas Sözleşmenin Yönetim Kurulu ve Görev Süresi başlıklı 21. Maddesi gereğince; A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.																																		
	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya																																			

da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

A grubu imtiyazlı payların tamamını elinde bulunduran Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki pay oranı %74 olup, bu kapsamda Şirketin yönetimini elinde bulundurmaktadır. Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Ortağın Adı	Pay Tutarı	Pay Oranı
Kuwait Finance House	2.863.098.149	58%
T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü	1.212.608.231	24%
İslamic Development Bank	414.000.000	8%
Wafra International Investment Company	414.000.000	8%
Diğer	48.498.620	1%
TOPLAM	4.952.205.000	100%

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirketin finansal tabloları ve bunlara ilişkin Bağımsız Denetim Raporları, www.kap.org.tr ve www.korfezgyo.com.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Seçilmiş bilanço ve gelir tablosu kalemleri aşağıdaki gibidir:

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	58.407.717	61.884.767	38.425.814	1.654.085
Finansal Yatırımlar	108.865.441	112.621.374	81.745.275	44.916.331
Ticari Alacaklar	10.534.551	5.203.783	6.506.939	1.819.601
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6.260.301	2.821.219	4.994.493	1.607.002
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.274.250	2.382.564	1.512.446	212.599
Stoklar	489.166.723	499.660.910	292.617.051	56.833.527
Peyin Ödenmiş Giderler	17.423.208	-	135.035	85.222
Carli Dönem Vergisi ile İlişkili Varlıklar	756.144	339.082	-	637
Diğer Dönen Varlıklar	1.505.429	5.419.667	60.468	0
Toplam Dönen Varlıklar	686.658.913	685.129.583	419.490.582	105.309.403
Duran Varlıklar				
Diğer Alacaklar	50.000	62.367	82.386	50.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	50.000	62.367	82.386	50.000
Kullanım Hakkı Varlıkları	5.757.100	6.682.809	5.897.862	900.367
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	354.080.336	354.080.336	273.078.158	63.600.000
Maddi Duran Varlıklar	6.352.856	2.943.781	3.175.797	1.223.839
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.500	15.834	22.849	8.067
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.500	15.834	22.849	8.067
Peyin Ödenmiş Giderler	156.386	110.193	42.296	-
Diğer Duran Varlıklar	-	-	18.828.707	13.988.599
Toplam Duran Varlıklar	366.406.178	363.795.320	301.128.055	79.770.962
TOPLAM VARLIKLAR	1.053.065.091	1.048.924.903	720.618.637	185.080.265

Kırsal İlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	226.580	819.974	735.289	328.398
Ticari Borçlar - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	32.899	123.440	16.597.214	11.973.573
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	218.199	176.576	135.094	39.685
Ertelemiş Gelirler	60.139.621	45.380.369	31.141.217	9.593.945
Kısa Vadeli Karşılıklar - Çalış. Sağl. Fayd. İlişk. KV Karş.	420.467	269.626	226.377	134.937
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	544.899	497.568	248.854	88.530
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	61.582.665	47.250.533	49.084.045	22.159.068
Kırsal İlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	2.822.340	3.520.434	4.528.616	600.560
Ticari Borçlar - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	0	0	0	9.306.957
Diğer Borçlar - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	977.312	1.104.294	947.209	424.346
Ertelemiş Gelirler	15.165.388	13.838.234	12.117.807	7.625.680
Uzun Vadeli Karşılıklar - Çalış. Sağl. Fayd. İlişk. UV Karş.	2.009.897	1.381.831	2.570.207	570.575
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	20.974.937	19.844.793	20.163.839	18.528.118
Toplam Yükümlülükler	82.557.602	67.103.346	69.247.884	40.687.186
Ödenmiş Sermaye	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	873.626.948	873.626.948	704.446.496	2.373.208
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	16.406.943	16.406.943	13.153.483	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-1.203.498	-1.123.937	-1.113.731	-224.456
Çalışanl. Sağl. Fayd. İlişk. Aktırlı Kazanç/(Kayıp) Fonu	-1.203.498	-1.123.937	-1.113.731	-224.456
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	36.655.742	34.034.372	25.296.619	4.281.432
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	-9.744.139	-176.194.424	-252.358.864	45.859.667
Net Dönem Karı (Zararı)	-11.234.507	169.071.655	95.946.750	24.402.821
Toplam Özkaynaklar	970.507.489	981.821.557	651.370.753	144.393.079
TOPLAM KAYNAKLAR	1.053.065.091	1.048.924.903	720.618.637	185.080.265

30.06.2024 sınırlı bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre Şirketin toplam dönen varlıklarının (686,6 milyon TL)

%71 'lik kısmı Şirketin stoklarından oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihine göre Şirketin stokları yapılan satışlar nedeniyle yaklaşık olarak %2 oranında azalmıştır. Şirketin stoklarının %78'i Güre Devremülk Tesisi stoklarından, %22'si ise Kartal Horizon Sitesi stoklarından oluşmaktadır.

30.06.2024 sınırlı bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre Şirketin toplam dönen varlıklarının (686,6 milyon TL) %16'lık kısmı Şirketin finansal yatırımlarından oluşmaktadır. Finansal yatırımların %40'ı kira sertifikası fonlarından, %60'ı ise kira sertifikalarından oluşmaktadır.

30.06.2024 sınırlı bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre Şirketin bilançosunda yer alan peşin ödenmiş giderler (17,4 milyon TL) devremülklere ilişkin peşin ödenen aidat giderlerinden oluşmaktadır.

30.06.2024 sınırlı bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre Şirketin 366,4 milyon TL tutarındaki duran varlıklarının %97'si yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller; Tuzla Arsası (244,2 milyon TL), Kilyos Arsası (91,2 milyon TL) ve Güre Devremülk Tesisinde yer alan ticari gayrimenkullerden (18,6 milyon TL) oluşmaktadır. Şirket Güre Devremülk Tesisinde yer alan ticari gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir.

30.06.2024 sınırlı bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre Şirketin kaynaklarının (1.053 milyon TL) %92'si özkaynaklardan (970 milyon TL) oluşurken %8'i yabancı kaynaklardan (82,5 milyon TL) oluşmaktadır. Özkaynakların %90'ı enflasyon muhasebesinden kaynaklı sermaye düzeltmesi olumlu farkları hesabından oluşmaktadır.

82,5 milyon TL tutarındaki yabancı kaynakların ise 75,3 milyon TL si ertelenmiş gelirler hesabından oluşmaktadır. Ertelenmiş gelirler hesabı, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili tahsilatlardan oluşmaktadır.

	30.06.2024 Milyon TL	30.06.2023 Milyon TL	30.06.2024 Milyon TL	30.06.2023 Milyon TL	30.06.2024 Milyon TL
Hazırlat	30.851.660	86.491.396	86.154.636	84.686.332	28.185.318
Satışların Maliyeti (-)	-11.037.035	-38.253.591	-16.672.193	-18.527.156	-8.992.762
BRÜT KAR / ZARAR	19.814.625	48.237.805	69.482.443	66.159.176	19.192.556
Genel Yönetim Giderleri (-)	-17.126.719	-14.714.048	-21.186.703	-16.328.278	-4.886.368
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	-17.054.086	-18.573.418	-27.640.742	-25.054.732	-5.443.610
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	5.183.851	147.960.300	7.257.565	406.648
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	-521.314	-372.487	-2.120.735	-2.126.087
ESAS FAALİYET KARİ / ZARARI	-14.366.180	19.612.876	168.242.811	29.912.996	7.143.139
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	36.125.733	13.372.374	38.556.468	120.068.856	17.322.977
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	0	0	-19.067.409	-	-
FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARİ	21.759.553	32.985.250	207.731.870	149.981.852	24.466.116
Finansman Giderleri (-)	-31.882	-124.036	-195.876	-337.593	-63.295
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	-32.962.178	-24.811.059	-71.990.869	-53.697.509	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ / ZARARI	-11.234.507	8.050.155	135.545.125	95.946.750	24.402.821
NET DÖNEM KARİ / ZARARI	-11.234.507	8.050.155	135.545.125	95.946.750	24.402.821
Kar veya Zararda Yeniden Smfandırılabilecekler	-79.561	263.438	212.668	-1.113.731	-27.785
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	-11.314.068	8.313.593	135.757.793	94.833.019	23.375.036

		Şirketin hasılatının (30,8 milyon TL) 18,1 milyon TL'si devremülk satışlarından, 11,33 milyon TL'si konut ve devremülk kira gelirlerinden, 1,4 milyon TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki Güre Devremülk Tesislerindeki ticari bölümlerden elde edilen kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Genel yönetim giderlerinin 11,7 milyon TL'si personel giderlerinden oluşurken pazarlama ve satış giderlerinin 16 milyon TL'si Güre'deki devremülkler ve Horizon Sitesinden bulunan devremülk ve dairelere ilişkin ödenen aidatlardan oluşmaktadır.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş son mali tablo dönemi (01-01.2024 – 30.06.2024) incelendiğinde Şirketin yaklaşık 687 milyon TL dönen varlığa, yaklaşık 62 milyon TL kadar kısa vadeli yükümlülüğe sahip olduğu görülmektedir. Önceki dönemlerde de yine dönen varlıkların tutarının kısa vadeli yükümlülüklerin fazlasıyla üzerinde olduğu görülmektedir. Son mali tablo döneminden sonra oluşan ve izahname tarihi itibarıyla; Şirket tarafından satın alınan Toruncenter ofis katı için 95 milyon TL kredi kullanılmış, Mart 2025 döneminde kâr payı dahil 120,5 milyon TL geri ödemesi bulunmaktadır. Aynı zamanda stokta bulunan devremülkler için de 2025 yılının Şubat ayında -henüz belli olmamakla birlikte- 40 milyon TL civarında bir aidat ödemesi yapılacaktır. Şirketin izahname tarihi itibarıyla likit varlıklarının toplamı yaklaşık 45 milyon TL civarında olup, gayrimenkul piyasasındaki durgunluk da ödeme vadelerine kadar Şirketin yeterli kaynak oluşturma kabiliyetini sınırlandırmaktadır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin; 330.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %200 oranında 660.000.000 TL tutarında artırılarak 990.000.000 TL'ye çıkarılacak olması nedeniyle 190.878.000 TL nominal değerli imtiyazlı ve nama yazılı (A) grubu ve 469.122.000 TL nominal değerli imtiyazsız hamiline yazılı paylar ihraç edilecektir.
-----	--	---

	numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Nama yazılı A grubu payların ISIN kodu TREKRFZ00024 olup, hamiline yazılı B grubu payların ISIN kodu TREKRFZ00016'dır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	Şirketin çıkarılmış sermayesi 330.000.000 TL nominal olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 330.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
	Her bir payın nominal değeri	Her payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: - Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507, SPKn madde 19, II-19. I Sayılı Kar Payı Tebliği) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK Madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn Madde 18, II-18. I Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK Madde 462, SPKn Madde 19, VII-128.I Sayılı Pay Tebliği) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK Madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn Madde 29, 30, II-30. I Sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) - Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK Madde 407, 409, 417) - Oy Hakkı (TTK Madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn Madde 30) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK Madde 437, SPKn Madde 14, II-14. I Sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK Madde 445, 446, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn Madde 18/6, 20/2) - Azınlık Hakları (TTK Madde 411, 412, 420, 439, 531, 559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK Madde 438, 439) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Madde 24, II-23. I Sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

		- Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Madde 27, II-27. I Sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği) - İtfa Geri Satma Hakkı (II-15. I Sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve / veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirket payları KRGYO kodu ile BIST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırım neticesinde ihraç edilecek B grubu hamiline yazılı paylar da BIST Ana Pazar'da işlem görecektir. A Grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket; Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve İlke Kararları, Vergi Mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ve Ana Sözleşme hükümlerini dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemektedir. Şirketin faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin 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 yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur: Genel Kanuni Yedek Akçe a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır. Birinci Temettü b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır. c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. İkinci Temettü d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen

	veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. Genel Kanuni Yedek Akçe e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yıllık kârın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.
--	--

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Genel anlamda Şirketin faaliyetine ilişkin riskler küresel riskler, ülke riski, karşı taraf, likidite, döviz kuru ve finansal piyasalara ilişkin risklerdir. Bunların içinde Şirkete ilişkin en önemli riskler aşağıdaki gibi öngörülmüştür: Kâr Payı Oranı Riski: Şirket, sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirketin sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2024 tarihli finansal raporlarında katılım hesapları bakiyesi 55,6 milyon TL'dir. Kredi Riski: Şirketin sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2024 tarihli finansal raporlarında kredi riski bulunmamakla birlikte, izahname tarihi itibarıyla 95 milyon TL'si ana para olmak üzere 125 milyon TL kredi riski bulunmaktadır. Kur Riski: Şirketin kur riski bulunmamaktadır. Likidite Riski: Şirketin satış gelirlerinin büyük bir kısmı gayrimenkul satışlarından gelmektedir. Finansal piyasadaki sıkılık durumuna da yüksek oranda bağlı olan gayrimenkul

		piyasasındaki hareketlilik Şirketin finansal sağlığı üzerinde etkili olabilecektir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler kâr payı gelirine ve sermaye kazancına ilişkin riskler olarak değerlendirilebilir. İhraç Edilen Payların Temettü Gelirlerine İlişkin Riskler: Kâr payı (temettü geliri) şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. İhraççı dağıtılabılır kar olduğu durumlarda Genel Kurul onayı ile kâr dağıtılabilmekle beraber, kârı bünyesinde tutarak dağıtmayabilmektedir. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler: Şirketin faaliyetleri piyasa koşulları, mali performansı ve diğer koşulların ortaya çıkması neticesinde, Şirket payları fiyat ve hacim dalgalanmalarına maruz kalabilir, payların fiyatı yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilir. Sonuç olarak bu halka arz işlemi kapsamında payları satın almış olan yatırımcılar, paylara yapmış oldukları yatırımların tamamını ya da bir kısmını kaybedebilir.

E—HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılarda n talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

İhraç edilecek payların nominal değeri 660.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam tahmini maliyet ve pay başına maliyet tutarı tablodaki gibidir:

Sermaye Artırım Tutarı	660.000.000
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.320.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	207.900
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)	198.000
BIST Kota Alma Ücreti BSMV	9.900
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	264.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	33.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	790.000
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	200.100
Tahmini Toplam Maliyet	2.815.000
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0043

Tahmini Toplam Maliyet (TL)	2.815.000
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi (TL)	657.185.000

Tahmini toplam maliyet 2.815.000 TL tutarında olmakla birlikte ihraç edilecek payların nominal değeri 660.000.000 TL dir. İhraç edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen tahmini maliyet 0,0043 TL'dir. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda ihraçtan elde edilecek tahmini nakit girişi ile net nakit girişi tabloda gösterilmiştir.

Ihraçtan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir (TL)	660.000.000
Tahmini Toplam Maliyet (TL)	2.815.000
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi (TL)	657.185.000

		Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerin altında kalmamak suretiyle BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Satılmayan payların Şirketin ana ortağı Kuveyt Türk tarafından satın alacağı taahhüt edilecektir. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların komisyon, masraf, hizmet gideri gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli, aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.
E.2 a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Sermaye artırımından elde edilecek brüt 660 milyon TL'lik gelirden bedelli Sermaye artırımı kapsamında öngörülen yaklaşık 2,8 milyon TL'lik giderler düşüldükten sonra tahmini nakit girişinin yaklaşık 657,2 milyon TL olması beklenmektedir. Gelirin %18'ine tekabül eden 120,5 milyon TL'nin, Şirketin Torun Center Projesi'nden almış olduğu 4 adet ofis için kullanmış olduğu 95 milyon TL tutarındaki kredinin kâr ve vergiler dahil ödemesinin yapılmasında kullanılması, %15-%20'sine tekabül eden yaklaşık 99-131 milyon TL'lik kısmın Şirketin Tuzla ilçesinde bulunan arsasının tevhid-ifraz işlemleri neticesinde oluşan paylı mülkiyetin giderilmesi ve sonrasında arsa üzerinde yapılacak proje geliştirmesi için kullanılması, toplamın yaklaşık %50-%60'ına tekabül eden yaklaşık 329-394 milyon TL'nin, Şirketin kira geliri elde etmeyi planladığı İstanbul Anadolu ve Avrupa yakasında yapılacak olan ticari gayrimenkul yatırımı için kullanılması, gelirin kalan kısmının ise satış amacıyla elde tutulan devremülklerin yıllatların ödenmesi ve Şirket faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla işletme sermayesi olarak kullanılması planlanmaktadır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirketin 330.000.000 TL (Üçyüzotuz Milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %200 oranında nakit (bedelli) olarak arttırılarak 990.000.000 TL'ye (Dokuzyüzdoksan Milyon Türk Lirası) çıkarılacaktır. Şirketin yapacağı Sermaye artırımında (A) Grubu Nama pay karşılığı (A) Grubu pay, (B) Grubu Hamiline pay karşılığı (B) Grubu pay ihraç edilecektir. Sermaye artırımından yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri sermaye artırımında kullanılmak üzere Körfez GYO A.Ş.'ye ait Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki TR 90 0020 5000 0011 0129 8000 80 Iban numaralı hesaba yatırılacaktır. Yeni pay alma hakkı için 1 TL nominal değerli pay 1 TL fiyattan kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gündür.

		Bu sürecin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erer. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan (B) Grubu paylar iki iş günü suretiyle BİST A.Ş.'de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarları ve halka arz tarihleri "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu" ile birlikte Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.korfezgyo.com.tr) , Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) ve Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. internet sitesinde (www.kuveytturkyatirim.com.tr) ilan edilecektir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihracında Şirket sermaye sağlayacak, aracılık hizmeti veren Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Bunun dışında halka arza ilişkin menfaati bulunan kişi veya kurum bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççının Unvanı: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İhraççının dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhütü bulunmamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin	%100 Katılma göre; Mevcut hissedarların bedelli Sermaye artışında yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL

miktarı ve
yüzdesi

Yeni pay alma
hakkı
kullanımının
söz konusu
olması
durumunda,
mevcut
hissedarların
halka arzdan
pay
almamaları
durumunda
sulanma
etkisinin
miktarı ve
yüzdesi

nominal değerli 1 adet paydan oluşan 1 lot pay için (negatif) sulanma etkisinin tutarı -1,2968 TL ve yüzdesi -%44,09'dur.

Mevcut Ortakların Rüçhan Haklarını Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.06.2024)	970.507.489
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	330.000.000
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	2,9409
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	660.000.000
Halka Arz Masrafları	2.815.000
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.627.692.489
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	990.000.000
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,6441
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Tutarı	-1,2968
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Yüzdesi	-44,09%

%0 Katılıma göre;

Şirket paylarının 15.01.2025 tarihli kapanış fiyatı 8,46 TL'dir. Bu fiyattan %200,00 oranında nakit sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına göre düzeltilmiş fiyat 4,76 TL'dir:

$$(8,46 \text{ TL} + 1 \text{ TL} \times 200,00\%) / (1 + 200,00\%) = 4,76 \text{ TL}$$

Kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da 4,76 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		3.49
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		660,000,000.00
İhraca İlişkin Maliyet		2,815,000.00
Halka Arz Hasılatı		660,000,000.00
Net Hasılat		657,185,000.00
Özkaynak (30.06.2024)	970,507,489.00	1,627,692,489.00
Çıkarılmış Sermaye	330,000,000.00	990,000,000.00
Pay Başına Defter Değeri	2.94093	1.64413
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif)		-1.296798
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif)		-44.09%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi		1,6506 TL
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi		34,68 %

		Yukarıda yer verilen hesaplamalar, belirtilen varsayımlar ve veriler doğrultusunda gerçekleştirilmiş olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda farklılıklar olabilecektir.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılarda n talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı Kurumlar yeni pay haklarının kullanılması, kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BİST birinci piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için sözkonusu işlemleri yapacakları için sözkonusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar, başvurdıkları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli Sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3 BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1 İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı-Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
1.01.2021-31.12.2021	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Orjin Plaza, Maslak No:27 Kat: 1-5, Eski Büyükdere Caddesi, 34485 Sarıyer/İstanbul	Alper Ekbul	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1.01.2022-31.12.2022			Alper Ekbul	
1.01.2023-31.12.2023			Tolga Özdemir	
1.01.2024-30.06.2024			Koray Öztürk	
	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Maslak No1 Plaza Eski Büyükdere Caddesi Maslak Mahallesi No:1 Maslak, Sarıyer 34485 İstanbul, Türkiye		İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

3.2 Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4 SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU				
Varlıklar	Sınırlı Denetiden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	58.407.717	61.884.767	38.425.814	1.654.085
Finansal Yatırımlar	108.865.441	112.621.374	81.745.275	44.916.331

KÖRFEZ GYO

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merk. A Blok No:11
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tels: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esenkese Mah. Büyükdere Cad.
No:129 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 047 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 08000009457800001

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU

Varlıklar	Sınırlı Denetiden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ticari Alacaklar	10.534.551	5.203.783	6.506.939	1.819.601
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6.260.301	2.821.219	4.994.493	1.607.002
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4.274.250	2.382.564	1.512.446	212.599
Stoklar	489.166.723	499.660.910	292.617.051	56.833.527
Peşin Ödenmiş Giderler	17.423.208	-	135.035	85.222
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	756.144	339.082	-	637
Diğer Dönen Varlıklar	1.505.429	5.419.667	60.468	0
Toplam Dönen Varlıklar	686.658.913	685.129.583	419.490.582	105.309.403
Duran Varlıklar				
Diğer Alacaklar	50.000	62.367	82.386	50.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	50.000	62.367	82.386	50.000
Kullanım Hakkı Varlıkları	5.757.100	6.682.809	5.897.862	900.367
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	354.080.336	354.080.336	273.078.158	63.600.000
Maddi Duran Varlıklar	6.352.856	2.843.781	3.175.797	1.223.839
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.500	15.834	22.849	8.067
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	9.500	15.834	22.849	8.067
Peşin Ödenmiş Giderler	156.386	110.193	42.296	-
Diğer Duran Varlıklar			18.828.707	13.988.589
Toplam Duran Varlıklar	366.406.178	363.795.320	301.128.055	79.770.862
TOPLAM VARLIKLAR	1.053.065.091	1.048.924.903	720.618.637	185.080.265
Yükümlülükler	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	226.580	810.974	735.289	328.398
Ticari Borçlar	32.899	123.440	16.597.214	11.973.573
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	32.899	123.440	16.597.214	11.973.573
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	218.199	176.576	135.094	39.685
Ertelenmiş Gelirler	60.139.621	45.380.369	31.141.217	9.593.945
Kısa Vadeli Karşılıklar	420.467	269.626	226.377	134.937
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar</i>	420.467	269.626	226.377	134.937
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	544.899	497.568	248.854	88.530
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	61.582.665	47.258.553	49.084.045	22.159.068
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	2.822.340	3.520.434	4.528.616	600.560
Ticari Borçlar	0	0	0	9.306.957
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	0	0	0	9.306.957
Diğer Borçlar	977.312	1.104.294	947.209	424.346
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	977.312	1.104.294	947.209	424.346
Ertelenmiş Gelirler	15.165.388	13.838.234	12.117.807	7.625.680
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.009.897	1.381.831	2.570.207	570.575
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar</i>	2.009.897	1.381.831	2.570.207	570.575
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	20.974.937	19.844.793	20.163.839	18.528.118
Toplam Yükümlülükler	82.557.602	67.103.346	69.247.884	40.687.186
Özkaynaklar				
Ödenmiş Sermaye	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	873.626.948	873.626.948	704.446.496	2.373.208
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	16.406.943	16.406.943	13.153.483	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-1.203.498	-1.123.937	-1.113.731	-224.456
<i>Çalışan, Sağl. Fayd. İlişk. Aktırlı Kazanç/(Kayıp) Fonu</i>	-1.203.498	-1.123.937	-1.113.731	-224.456
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	36.655.742	34.034.372	25.296.619	4.281.432
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	-9.744.139	-176.194.424	-252.358.864	45.859.667
Net Dönem Kârı (Zararı)	-11.234.507	169.071.655	95.946.750	24.402.821
Toplam Özkaynaklar	970.507.489	981.821.557	651.370.753	144.393.079
TOPLAM KAYNAKLAR	1.053.065.091	1.048.924.903	720.618.637	185.080.265

GELİR TABLOSU	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Hasılat	30.851.660	86.491.396	86.154.636	84.686.332	28.185.318
Satışların Maliyeti (-)	-11.037.035	-38.253.591	-16.672.193	-18.527.156	-8.992.762
BRÜT KAR / ZARAR	19.814.625	48.237.805	69.482.443	66.159.176	19.192.556
Genel Yönetim Giderleri (-)	-17.126.719	-14.714.048	-21.186.703	-16.328.278	-4.886.368
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	-17.054.086	-18.573.418	-27.640.742	-25.054.732	-5.443.610
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	5.183.851	147.960.300	7.257.565	406.648
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	-521.314	-372.487	-2.120.735	-2.126.087
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	-14.366.180	19.612.876	168.242.811	29.912.996	7.143.139
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	36.125.733	13.372.374	58.556.468	120.068.856	17.322.977
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	0	0	-19.067.409	-	-
FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI	21.759.553	32.985.250	207.731.870	149.981.852	24.466.116
Finansman Giderleri (-)	-31.882	-124.036	-195.876	-337.593	-63.295
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	-32.962.178	-24.811.059	-71.990.869	-53.697.509	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / ZARARI	-11.234.507	8.050.155	135.545.125	95.946.750	24.402.821
NET DÖNEM KÂRI / ZARARI	-11.234.507	8.050.155	135.545.125	95.946.750	24.402.821
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-79.561	263.438	212.668	-1.113.731	-27.785
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	-79.561	263.438	212.668	-1.113.731	-27.785
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	-11.314.068	8.313.593	135.757.793	94.833.019	23.375.036

Şirketin SPK'nın III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında, bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan Portföy Sınırlamalarına Uyum Tablosu aşağıdaki şekildedir. Bahsi geçen bilgiler SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	167.272.858	174.506.141	74.799.784	45.395.679
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	843.247.059	853.741.246	565.695.209	120.433.527
C İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-	-
Diğer Varlıklar		42.545.174	20.677.516	80.123.644	19.251.059
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	1.053.065.091	1.048.924.903	720.618.637	185.080.265
E Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	970.507.489	981.821.557	651.370.753	144.393.079
	Diğer Kaynaklar		82.557.602	67.103.346	69.247.884	40.687.186
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	1.053.065.091	1.048.924.903	720.618.637	185.080.265
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler						
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	57.773.683	60.408.908	890.617	479.348
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	91.255.825	91.255.825	49.960.000	12.500.000
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/I(a)	-	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-	-	-	144.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md.22/(1)	73.648.364	60.506.256	34.963.387	16.303.360

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Aza mi Oran	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	K/D	Azami %10	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	80,1%	81,4%	78,5%	65,1%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	15,9%	16,6%	10,4%	24,5%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler ve	III-48.1. Md. 24/(d)	(A3+B1+C1)/ D	Azami %49	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Serm. Piyasası Araçları							
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	B2/D	Azami %20	8,7%	8,7%	6,9%	6,8%
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
8 Vadeli Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 24/(b)	(A1-A2)/D	Azami %10	5,5%	5,8%	0,1%	0,3%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md.22/(1)	L/D	Azami %10	7,0%	5,8%	4,9%	8,8%

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5 RİSK FAKTÖRLERİ

Sermaye artırım nedeniyle Halka Arz Edilecek Paylara yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce açıklanan risk faktörlerinin işbu izahnamenin bütünü kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Sonraki bölümde belirtilen riskler, Şirketi ve Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamakta olup bilinmeyen ya da Şirket tarafından kritik olarak değerlendirilmeyen ancak gerçekleşmeleri halinde Şirketin faaliyetlerine, likiditesine, mali durumuna ve beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri de mevcut olabilecektir. Risk faktörlerinin gerçekleşme olasılığı ya da ilgili riske atfedilen önem derecesine göre sıralanmamıştır.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- **Kiracılara ve Kira Gelirlerine İlişkin risk:** Kira gelirleri Şirketin gelir kompozisyonunda önemli bir yere sahip olup doluluk oranı ve kiracıların temerrüt ihtimali vb. faktörler bu gelir kalemi üzerinde olumsuz etkiye sahip olabilecektir.
- **Projelerin tamamlanma riski:** Şirketin geliştirdiği projelerin tamamlanmasında inşaat süreçlerinde karşılaşılabilecek teknik aksaklıklar, tedarik zinciri sorunları, iş gücü yetersizlikleri veya mücbir sebepler (doğal afetler, salgın hastalıklar gibi) nedeniyle gecikmeler yaşanabilir.
- **Finansal sürdürülebilirlik riski:** Şirketin mevcut projelerini ve yeni yatırımlarını finanse etmek için kullandığı kredi veya sermaye yapısı, faiz oranlarındaki dalgalanmalardan etkilenebilir. Ayrıca Şirketin borç ödeme kapasitesindeki değişimler de operasyonel riskler doğurabilir.

- **Portföy yoğunlaşması riski:** Şirketin portföyünün belirli bir coğrafi bölgeye veya gayrimenkul segmentine (örneğin yalnızca ticari gayrimenkuller veya konut

projelerine) yoğunlaşması, bu alanlarda yaşanabilecek olumsuzluklardan etkilenme ihtimalini artırır.

- **Döviz kuru riski:** Döviz cinsinden borçlanmalar veya gelirlerin döviz üzerinden olması durumunda, kur dalgalanmaları Şirketin mali tablolarında olumsuz sonuçlara yol açabilir.
- **Faaliyet giderlerindeki artış riski:** Enerji, personel maliyetleri ve bakım-onarım harcamalarındaki beklenmedik artışlar Şirketin operasyonel karlılığını düşürebilir.
- **Hukuki ve idari riskler:** Şirketin yatırım projelerinde karşılaşılabileceği kamulaştırma, ruhsat iptalleri, hukuki anlaşmazlıklar gibi sorunlar operasyonel faaliyetleri yavaşlatabilir veya maliyetleri artırabilir.

5.2 İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

- **Genel ekonomi ve finans piyasalarına ilişkin riskler:** Türkiye ekonomisinde büyüme hızının yavaşlaması, enflasyon oranlarının yüksek seviyelerde seyrinin devamı, faiz oranlarındaki yükseklik ve/veya döviz kuru oynaklığı, sektör genelinde yatırım iştahını ve gayrimenkul değerlemelerini olumsuz etkileyebilir.
- **Tüketici talebindeki değişim riski:** Konut ve ticari gayrimenkullere olan talebin ekonomik koşullara bağlı olarak düşmesi, Şirketin satış ve kiralama gelirlerinde azalmaya neden olabilir.
- **Rekabet riski:** Sektörde faaliyet gösteren diğer gayrimenkul yatırım ortaklıkları veya bağımsız yatırımcılarla yaşanabilecek rekabet, karlılık oranlarını düşürebilir.
- **Regülasyon ve yasal düzenleme riski:** Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerini düzenleyen mevzuatta veya vergi politikalarında yapılacak değişiklikler, sektördeki belirsizliği artırabilir. Örneğin, kira artışlarına getirilen sınırlamalar veya yeni vergi yükümlülükleri gelirleri etkileyebilir.
- **İklim değişikliği ve sürdürülebilirlik riski:** Artan çevre bilinci ve sürdürülebilirlik gereksinimleri doğrultusunda, yeşil bina sertifikaları, enerji verimliliği ve karbon ayak izi gibi konular Şirketin operasyonel maliyetlerini artırabilir.

5.3 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

- **Getiri belirsizliği:** Yatırımcılara sağlanacak getiriler, Şirketin faaliyet performansına ve piyasa koşullarına bağlı olarak değişiklik gösterebilir. Dolayısıyla pay sahiplerinin beklediği kar dağıtımı veya değer artışı garanti edilmez.
- **Piyasa fiyatı dalgalanma riski:** İhraç edilen payların fiyatı, Şirketin performansı ve piyasa beklentilerine bağlı olarak dalgalanabilir. Küresel ve yerel ekonomik gelişmeler de pay fiyatlarını etkileyebilir.
- **Likidite riski:** İhraç edilen payların işlem gördüğü borsada düşük işlem hacmine sahip olması, yatırımcıların bu payları likidite etmesini zorlaştırabilir.
- **Sermaye sulanması riski:** Bedelli sermaye artırımını sonrasında mevcut ortakların sahip olduğu pay oranlarının azalması, yatırımcıların hisselerindeki kontrol seviyesini düşürebilir.

5.4 Diğer riskler:

- **Doğal afet riski:** Türkiye'nin deprem kuşağında bulunması nedeniyle, Şirketin gayrimenkul portföyündeki varlıkların deprem veya diğer doğal afetlerden etkilenme

riski bulunmaktadır. Bu tür durumlar, maddi hasarların yanı sıra kiracı kaybına ve gelirlerde düşüşe yol açabilir.

- **Jeopolitik riskler:** Türkiye'nin bulunduğu coğrafyanın siyasi ve ekonomik istikrarını etkileyebilecek çatışmalar, göç dalgaları veya yaptırımlar gibi gelişmeler, genel yatırım ortamını olumsuz etkileyebilir.
- **Siber güvenlik riskleri:** Şirketin dijital altyapısında meydana gelebilecek bir güvenlik ihlali, müşteri bilgileri ve finansal verilerin zarar görmesine veya itibar kaybına neden olabilir.
- **Sigorta riskleri:** Şirketin varlıklarının ve projelerinin sigorta kapsamındaki riskleri tam olarak karşılamaması durumunda, beklenmedik zararların mali sonuçları olabilir.

6 İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1 İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirketin unvanı Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2 İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Adresi: Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi No: 14/1 İç Kapı No:5 Üsküdar/İstanbul

Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

Ticaret Sicil Numarası: 347261

6.1.3 İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Körfez GYO" veya "Şirket") 1996 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak amacıyla kurulmuştur. Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve unvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir.

Şirketin hukuki varlığı herhangi bir süre ile sınırlandırılmamıştır.

6.1.4 İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olunan Mevzuat	T.C. Kanunları (TTK, SPK, VUK, vb.)
Kurulduğu Ülke	Türkiye
Merkezi ve Fiili Yönetim Adresi	Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi No: 14/1 İç Kapı No:5 Üsküdar/İstanbul
İnternet Adresi	https://www.korfezgyo.com.tr/

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok No:14/1
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 589 004 7467

Telefon	+90 216 400 90 00
Faks	+90 216 474 78 00

6.1.5 İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

İhraççının tarihçesi ve faaliyetlerinin gelişiminde rol oynayan önemli olaylar yazılacaktır.

6.1.6 Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2 Yatırımlar:

6.2.1 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

GAYRİMENKUL/ GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	Değerleme Raporu		
		Tarih	Değer (KDV hariç)	Finansma n Şekli
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m2 arsa	30.12.2024	118.120.000 TL	Özkaynak
Tuzla İçmeler Arsası	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 ada 4554 nolu parselde 10.053 m2 arsa	30.12.2024	299.800.000 TL	Özkaynak
Kartal Horizon Sitesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 10169 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91 m2 arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesinde yer alan bağımsız bölümler	30.12.2024	210.555.000 TL	Özkaynak
Güre Tesisi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk tesisi	30.12.2024	896.068.000 TL	Özkaynak
Toruncenter Ofisleri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1/199 ada, 384 no'lu parselde yer alan Toruncenter D Blok'ta konumlu 54, 55, 56 ve 57 bağımsız bölüm no'lu ofisler	30.12.2024	293.710.000 TL	Özkaynak ve Dış kaynak

Kilyos Arsası
KORFEZ GYO
KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Blok No:14/1
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Sic.No: 491942
Mersis No: 0800009451000001

30 Aralık 2024 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Kilyos Arsasına 118.120.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254DZIC Pafta, 933 Ada ve 3 Parsel’de konumlanmakta olup brüt alanı 8.841 m2, net alanı ise 4.520 m2’dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının terklerinin yapılarak üzerinde konut projesi geliştirilmesi olarak belirtilmiştir.

Tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla taşınmazın Şirket portföyünde “arsa” vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.

Tuzla İçmeler Arsası

30 Aralık 2024 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Tuzla İçmeler Arsasına 299.800.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Tuzla İlçesi, Aydınlı Mh. 265 Ada ve 1 Parsel’de konumlanmakta olup alanı 10.587 m2’dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Arsanın imar planı TİCTK-2 (Ticaret+Turizm+Konut) alanında kalmaktadır. Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının imarına uygun olarak üzerinde proje geliştirilmesi olduğu belirtilmektedir.

Tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla taşınmazın Şirket portföyünde “arsa” vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.

Kartal Horizon Sitesi

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30 Aralık 2024 tarihinde düzenlenen değerleme raporuna göre Şirkete ait 17 adet bağımsız bölüm için toplam 210.555.000.-TL (KDV hariç) değer takdir edilmiştir.

Horizon Sitesi İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, Yeni Kordonboyu Mevkii’nde, Aşağı Mahalle’de yer almaktadır. Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yoluna birinci sırada yer alan arsa, sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliğe ve kesintisiz deniz manzarasına sahiptir.

Parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681 m2’dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m2’dir.

Sitenin toplam inşaat alanı 43.690m2’dir. Sitede toplam 109 adet konut ünitesi, 34 adet ofis, 35 adet dükkân olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.

Güre Tesisi

30 Aralık 2024 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Mahallesi, Ilıcaalanı Mevkii, 105 adada kayıtlı, 1 parsel üzerinde yer alan tesiste Şirkete ait devremülk ve dükkanların toplam değeri 896.068.000.-TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Güre Tesisi bünyesinde hem devremülk daire hem de işyerlerini barındıran bir tesis olup, devremülk daire niteliğindeki 301 adet bağımsız bölüm ve işyeri niteliğindeki 4 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 305 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Temmuz/2017’de faaliyete başlayan tesisteki bağımsız bölümler 24 devre (15 günlük) üzerinden satışa sunulmuş olup toplam satılabilir devremülk adedi 7.224’tür. Bu devremülklerin 1.159 adedi eski maliklerin arsa payı karşılığı verilmiş olup kalan devremülklerin satış süreci devam etmektedir.

Torun Center Ofisleri

30 Aralık 2024 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada, 384 no'lu parselde yer alan Toruncenter D Blok'ta konumlu 13. Kat 54, 55, 56 ve 57 bağımsız bölümlerin değeri 293.710.000.-TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde A, B, C, D ve E olmak üzere toplam 5 adet blok bulunmaktadır. A Blok ofis, B blok konut (Kule1), C Blok konut (Kule2), D Blok ofis, E blok sosyal tesis bloğu olarak tasarlanmıştır.

A Blok'ta toplam 162 ofis işyeri ve mağaza, B Blok'ta toplam 258 adet konut, C Blok'ta toplam 236 adet konut, D Blok'ta 124 adet ofis, E Blok'ta 4 adet bağımsız bölüm mevcut olup ofis, işyeri ve sosyal tesis niteliklidir. Şirketin portföyünde yer alan 4 adet ofis D blok 13. Katta yer almakta ve bulunduğu katın tamamı söz konusu 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ofislerin tamamının eklentileri ve kat bahçeleriyle birlikte kullanılabilir alanı 1.530 m²'dir. Ofislerin en karlı şekilde değerlendirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

6.2.2 İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.3 İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.4 İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Yoktur.

7 FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1 Ana faaliyet alanları:

7.1.1 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Körfez GYO'nun ana faaliyet konusu, esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu" başlıklı 4. maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO'ya ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek üzere kurulmuş olup, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. Maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektedir.

Net Satışlar	2021	%	2022	%	2023	%	2023/06	%	2024/06	%
Devremülk Satış Gelirleri	12.494.794	44,3%	55.393.640	65,4%	39.730.919	46,1%	47.483.890	54,9%	18.155.086	58,8%
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri	6.301.524	22,4%	22.969.953	27,1%	28.353.109	32,9%	15.210.951	17,6%	11.316.391	36,7%
Konut Satış Gelirleri	9.389.000	33,3%	6.322.739	7,5%	18.070.608	21,0%	22.540.299	26,1%	-	0,0%
Yatırım Amaçları	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	1.256.256	1,5%	1.380.183	4,5%

Toplam	28.185.318	100,0%	84.686.332	100,0%	86.154.636	100,0%	86.491.396	100,0%	30.851.660	100,0%
---------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------

Yukarıdaki tablo Şirketin satışlarının yıl bazlı değişimi ve bu satışlar içerisinde devremülk satış gelirleri, devremülk ve konut kira gelirleri, konut satış gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerinin toplamdaki payını göstermektedir.

Devremülk Satış Gelirleri

Şirketin Güre Tesislerindeki devremülklerin satış gelirlerini ifade etmektedir. Güre Tesisi 301 adet devremülk daire 4 adet işyerini barındırmakta olup toplam 305 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tesisteki 301 adet devremülk daire 24 devre (15 gün) üzerinden satışa sunulmuştur. Toplam satılabilir adet 7224'tür. Projede devremülk satışları devam etmektedir. 2024 yılı ilk 6 ayında yaklaşık 18 milyon TL satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Devremülk ve Konut Kira Gelirleri

Şirket stoklarında bulunan devremülklerden ve konutlardan, satılana kadar geçen sürede kira geliri elde etmektedir. Bu kira geliri Şirketin varlıklar üzerindeki asıl amacı olan satış önceliğini değiştirmemektedir. Şirketin 2024 ilk 6 ayında Güre tesislerinden yaklaşık 11 milyon TL, Kartal Horizon Sitesi'nde ise 459 bin TL'lik kira geliri elde edilmiştir.

Konut Satış Gelirleri

Şirketin Kartal Horizon Sitesi'ndeki 11 adet konut ve 6 adet Ticari bölümden oluşan toplam 17 adet bağımsız bölümün satış gelirlerini içermektedir. 2024 yılı ilk 6 ayında konut satışı gerçekleşmemiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri

Güre tesisindeki ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2024 yılı ilk 6 aylık dönemde yaklaşık 1,4 milyon TL'lik bir kira hasılatı elde edilmiştir.

7.1.2 Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

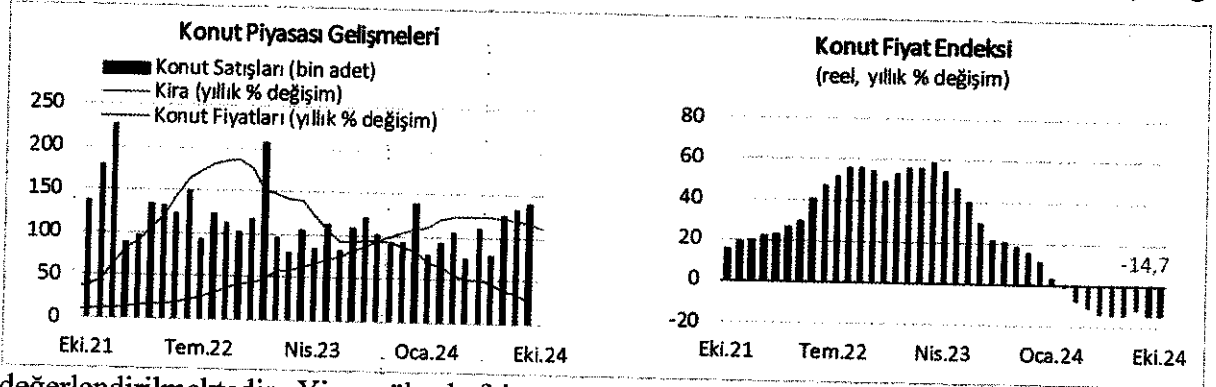
7.2 Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1 Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olup bağlı olduğu ana sektör inşaat ve gayrimenkul sektörüdür. Bu sektör başta büyüme ve faiz ortamı olmak üzere işsizlik, enflasyon, tüketici güveni, sosyoekonomik durum, siyasi konjonktür vb. bir çok gelişmeye bağlı olarak performans göstermektedir. Büyümede yavaşlama ya da küçülme, satın alma gücündeki azalma, yüksek faiz ortamı ve yatırım iştahının azalması, bölgesel riskin artışı gibi nedenler bu sektörü olumsuz etkileyebilecektir. 1En temel göstergelerden olan konut satışları incelendiğinde 2024 yılı 3. çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %20 artış göstermiştir. 2022 yılından itibaren gerilemekte olan ipotekli satışlar da bu dönemde artmıştır. Konut piyasasındaki güçlü görünüm Ekim ayında da devam ederek 2022 yılından sonra en yüksek

seviyede gerçekleşmiştir. Konut fiyatları incelendiğinde ise reel anlamda gerilemenin devam ettiği görülmektedir. Konut fiyat endeksindeki reel değişim Ekim 2024 itibarıyla -%14,7 olarak gerçekleşmiştir. Fiyatların reel anlamda geri gelmesi yukarıda bahsi geçen satış performansında etkili olmuştur. Satış tutarlarındaki reel kayba karşın kira gelirlerinin görece yüksek seyri ve geri dönüş sürelerinin kısalmasının da yatırım amaçlı konut edinimini artırdığı düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde gerçekleşebilecek faiz indirim beklentisi ve bu indirimin fiyatları yukarı doğru iteceği beklentisinin de satış rakamlarında etkili olduğu düşünülmektedir.²

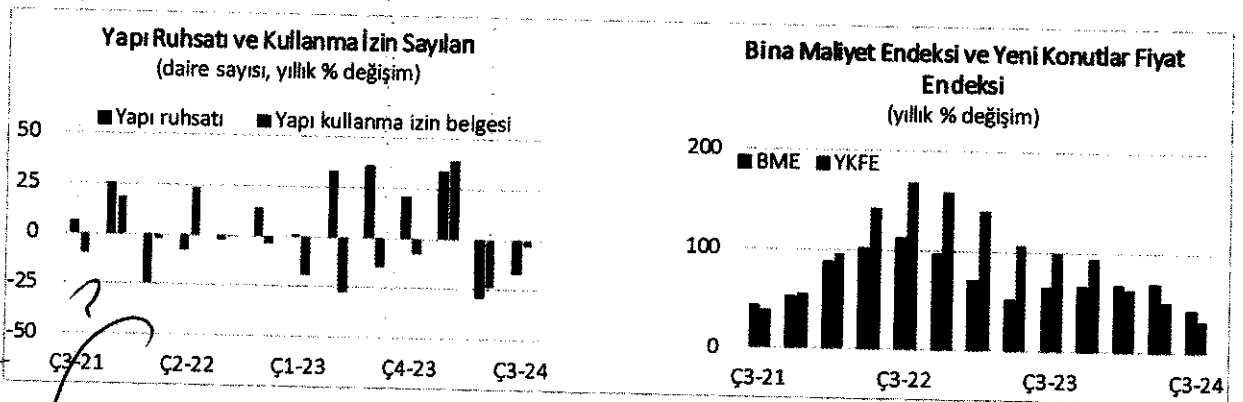
Arz yönlü önemli bir gösterge olan verilen yapı ruhsatı izin sayısı verisine bakıldığında 2024 yılı 3. çeyrekte de gerileme devam etmektedir. Konut maliyetlerinin satış fiyatlarına kıyasla daha hızlı artış göstermiş olmasının kâr marjındaki daralma ile paralel arzı yavaşlattığı



değerlendirilmektedir. Yine yüksek faiz ortamı da sektör yatırımlarındaki düşüşte etkilidir. Hazır yapıların kullanma izinleri sayısı da yıllık bazda yaklaşık %3 düşüş göstermiş olup bu da projelerin tamamlanma hızının düştüğüne işaret etmektedir.

Sektörel güven tarafında inşaat sektörü güveni 100 altında seyretmekte olup Kasım 2024'te 88 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu seviye önceki aya nisbeten artış göstermiş olup, son 3 aylık dönem inşaat maliyetleri, alınan sipariş düzeyine gelecek 3 aylık döneme ilişkin satış fiyatı beklentisi göstergeleri aylık olarak artış göstermiştir. Bu tablo sektörde daha pozitif bir ³görünümüne işaret etmektedir.

Türkiye'de Borsa İstanbul'da faaliyet gösteren 49 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. Bunların 2024 3. çeyrek itibarıyla piyasa değeri 475 milyar TL olup 2023 yılı aktif toplamı 760 milyar TL, özkaynak toplamı 572 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde toplam kâr tutarı yaklaşık 92 milyar TL seviyesindedir. Sektörün borçluluk durumuna bakıldığında ise 2023 yıl sonu itibarıyla toplam yükümlülüklerin toplam aktiflerdeki payı



Önümüzdeki dönemde sektörde ve sektörde faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıkları açısından en etkili faktörlerin faiz ortamı, satın alım gücündeki değişim ve kur performansı ve buna büyük oranda bağlı olarak inşaat maliyetlerindeki enflasyon olacağı düşünülmektedir. ⁴

Şirket satışlarının tamamı yurt içinde gerçekleşmiş olup sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden herhangi bir satış gerçekleştirilmemiştir. Faaliyet alanı açısından satışların dağılımı 7.1.1. maddesinde açıklanmıştır.

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancaktepe Mah. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 T.Şic.No: 491942
Mersis No: 0600049457800001

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 ve müşterek teşebbüs ortaklıkları teşkil etmek ve bütün bu hizmet ve faaliyetleri faizsiz olarak yapmaktır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Banka hisselerinin %57,81'i Kuveyt'te mukim Kuwait Finance House'a, %24,49'u T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne, %8,36'sı Kuveyt'te mukim Wafra International Investment Company'ye ve %8,36'sı Islamic Development Bank'a ait olup geriye kalan %0,98 oranındaki hisseler diğer gerçek ve tüzel kişilere aittir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Banka'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılara, Banka'da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin tablo aşağıdaki şekildedir;

Yine 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Banka'nın bağlı ortaklıkları, iştirakleri, birlikte kontrol edilen ortaklıkları ve yatırım fonlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

İsim	Görevi	Göreve atanma tarihi	Denetim Komitesi görevi atanma tarihi	Denetim Komitesi görevi bitiş tarihi	Öğrenim durumu	Pay oranı
Hamad A H D MARZOUQ	Y.K. Başkanı	25/06/2014			Yüksek Lisans	-
Shadi Ahmed YACOUB ZAHARAN	Y.K. Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	25/09/2020	04/11/2020		Yüksek Lisans	-
Nadir ALPASLAN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Denetim Komitesi Üyesi	15/04/2011	24/12/2019		Lisans	-
Salah A E ALMUDHAF (*)	Y.K. Üyesi	07/10/2019			Lisans	-
Ahmad S A A ALKHARJI	Y.K. Üyesi	26/03/2014	24/09/2014	09/09/2020	Yüksek Lisans	-
Mohamed Hedi MEJAI	Y.K. Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	25/03/2021	04/05/2021		Yüksek Lisans	-
Gehad Mohamed ELBENDARY ANANY	Y.K. Üyesi	25/09/2020	09/09/2020	04/11/2020	Lisans	-
Sinan AKSU	Y.K. Üyesi	08/05/2023			Lisans	-
Ufuk UYAN	Y.K. Üyesi Genel Müdür	10/05/1999			Yüksek Lisans	%0.057
Ahmet KARACA	Finansal Kontrolden Sor. Gnl. Md. Yrd.	12/07/2006			Yüksek Lisans	%0.001
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Kurumsal ve Ticari Bankacılıktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	14/01/2003			Lisans	-
Bilal SAYIN	Krediler Grubundan Sor. Gnl. Md. Yrd.	20/08/2003			Lisans	%0.004
İrfan YILMAZ	Bankacılık Servis Grubundan Sor. Gnl. Md. Yrd.	27/10/2005			Lisans	%0.020
Dr. Rüsen Ahmet ALBAYRAK	Hazine ve Uluslararası Bankacılıktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	05/05/2005			Doktora	%0.008
Nurettin KOLAÇ	Risk Takip ve Hukuktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	20/04/2010			Lisans	%0.001
Aslan DEMİR	Stratejiden Sor. Gnl. Md. Yrd.	08/10/2012			Lisans	%0.006
Mehmet ORAL	Bireysel Bankacılık Grubundan Sor. Gnl. Md. Yrd.	01/10/2012			Lisans	%0.005
Abdurrahman DELİPOYRAZ	KOBİ Bankacılığından Sor. Gnl. Md. Yrd.	09/01/2015			Lisans	%0.005
Hilseyn Cevdet YILMAZ	Risk, Kontrol ve Uyum Grubu Başkanı	16/12/2003			Lisans	%0.001
Bahattin Akca	Teftiş Kurulu Başkanı	01/08/2007			Lisans	%0.001

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet Konusu

KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirket münhasıran yurt içi ve yurt dışı kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Şirket, kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda kira sertifikası ihracı faaliyetlerini yürütmektedir.

KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.

Şirket münhasıran yurt içi ve yurt dışı kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Şirket, kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda kira sertifikası ihracı faaliyetlerini yürütmektedir.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akın Eade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merk. A Blok No: 4/1
Kat: 2 D. 5 Üsküdar/İST. muhasebe@kofezyo.com.tr
Tic. Sic. No: 276000/0000 Faks: 0216 400 90 00
Tic. Sic. No: 276000/0000 Faks: 0216 400 90 00
Üsküdar V.D. 366 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sentez Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 0800003457800001

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak amacıyla kurulmuştur.
KT Bank AG	KT Bank AG Bankacılık Kanunu ve ilgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde, yurt içinde ve yurt dışında her türlü Bankacılık işlemlerini faizsiz bankacılık prensipleri dahilinde yapmak maksadı ile Almanya merkezli olarak 2015 yılında kurulmuştur. Banka şuan 4 şube ile Almanya'da hizmet vermektedir.
Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.	Şirket'in ana faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirketin faaliyet konusu ayrıca yatırım ortaklıklarının 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında kurulan emeklilik fonlarının ve bunların muadili yurt dışında kurulmuş yabancı kolektif yatırım kuruluşlarının portföylerinin yönetimini de kapsamaktadır.
Neova Katılım Sigorta A.Ş.	Şirket hayat dışı branşlarda (Emniyeti Suistimal, Finansal Kayıplar, Genel Sorumluluk, Genel Zararlar, Hastalık ve Sağlık, Hava Araçları, Hukuksal Korunma, Kara Araçları, Kaza, Nakliyat, Yangın ve Doğal Afetler, Ferdi Kaza, Su Araçları dallarında) katılım esaslı sigortacılık faaliyeti yürütmektedir.
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş.	Şirket Balıkesir ili Edremit ilçesinde konumlanmış bir devremülk tesisinin yönetimini gerçekleştirmektedir.
Architect Bilişim Sistemleri ve Pazarlama Tic A.Ş.	Architect, 2015 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası'nın yüzde 100 iştiraki olarak kurulmuş, finansal teknoloji sektöründe faaliyet gösteren bir teknoloji şirkettir. Şirket; dijital bankacılık, ana bankacılık, açık bankacılık, yatırım bankacılığı, tedarikçi finansmanı, tüketici finansmanı, kartlı ödeme sistemleri, hazine çözümleri, güvenlik teknolojileri, DevOps, Storage & Backup ve Veritabanı Yönetimi gibi kendi bünyesinde geliştirdiği ürün ve hizmetlerle; bankalara, finans kuruluşlarına, telekomünikasyon şirketlerine, teknoloji şirketlerine ve sigorta şirketlerine çözüm üretmektedir.
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hisse işlemlerine aracılık, yatırım danışmanlığı ve kurumsal müşterilerin halka arz süreçlerine aracılık gibi çeşitli alanlarda faaliyet göstermek üzere 2023 yılında kurulmuştur.
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	Faaliyet Konusu
Katılım Emeklilik ve Hayat A.Ş.	Şirketin kuruluş amacı, mevzuat çerçevesinde Türkiye içinde ve dışında, katılım esaslarına uygun, sigortacılık ve bireysel emeklilik faaliyetlerinde bulunmak, Bireysel Emeklilik Sistemine ilişkin ilgili mevzuat uyarınca her türlü işlemi yapmak, hayat grubu sigorta branşları ve mevzuatın izin verdiği diğer sigorta branşlarındaki katılım esaslarına uygun sigortaları yapmak, ilgili mevzuat kapsamında alınacak izin dahilinde mevcut ve yeni kurulabilecek sigorta branşlarında faaliyet göstermek, bireysel emeklilik ve sigortacılık mevzuatı kapsamında, katılım sigortacılığı dahil olmak üzere her türlü sigortacılık ve koasürans, reasürans, retrosesyon, katılım reasüransı (re-tekaful) işlemlerini yapmak, ilgili mevzuatlar kapsamında birimleri kurmak ve birimlerde görev alacak nitelikte personel istihdam etmektir.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok No: 14/1
Kat: 2 D.5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfeyzgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 414 78 00
Üsküdar V.B. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Mah. Büyükdere Ead
No:179/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0800004578000001

30.09.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla Şirketin Ana Ortak ile banka-mevduat müşterisi ilişkisi bulunmakta, izahname tarihi itibarıyla da bu ilişkiye ilave olarak banka-kredi müşterisi ilişkisi bulunmaktadır.

Yine aynı dönem itibarıyla Kuveyt Türk'ün diğer bağlı ortaklıklarından; Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. ile fon ihraççısı-yatırımcı ilişkisi, Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş. ile ise devremülk kiracı-kiralayan ve devremülk alıcı-satıcı ilişkisi bulunmaktadır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirketin Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş.'den yaklaşık 6,6 milyon TL'lik ticari alacağı, aynı dönem itibarıyla Banka nezdinde yaklaşık 1,8 milyon TL cari hesap, 172 bin TL katılma hesabı bakiyesi bulunmaktadır. Şirketin Bankadaki kredi bakiyesi ise 96,2 milyon TL seviyesindedir. Yine Şirketin Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. fonlarında yaklaşık 7,7 milyon TL'lik finansal yatırımı bulunmaktadır.

30.09.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla Şirket Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş. ile olan işlemlerden yaklaşık 103 milyon TL devremülk kiralama ve satış geliri elde etmiş, hizmet giderleri kapsamında 1,2 milyon TL devremülk ve konut kiralama maliyetine katlanmıştır.

Şirket Banka nezdindeki cari ve katılma mevduatlarında 6,5 milyon TL, Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilen yatırım fonlarından ise 19,3 milyon TL'lik kâr payı geliri elde etmiştir.

9 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1 Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1 İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İhraççının 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul ve stokların dahil edilmediği maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmektedir;

Maddi Duran Varlıklar	2021	2022	2023	2024/06
Taşıtlar	1.091.100	3.639.962	4.540.292	8.476.647
Demirbaşlar	332.160	1.430.422	1.784.230	2.024.813
Birikmiş Amortismanlar (Taşıtlar)	-109.110	-1.091.990	-2.270.146	-2.818.952
Birikmiş Amortismanlar (Demirbaşlar)	-90.311	-802.597	-1.210.595	-1.329.652
TOPLAM	1.223.839	3.175.797	2.843.781	6.352.856

Şirketin stoklarına ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi aşağıdaki gibidir;

Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi Mh. Kısıklı Cd. Aközü Sk. No:14/1
Kat: 5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfeygyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 73 00
Üsküdar V.D. 886 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuşçeski Mah. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0606019457000001

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	30 Haziran 2024 Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Kartal Sitesi	2017 (15 adet bağ. bölüm) 2018 (2 adet bağ. bölüm)	43.690	Kartal/ İSTANBUL	105.618.055	Satış amaçlı			
Güre Tesisi	2016	24.933	Edremit/ BALIKESİR	383.548.668	Satış amaçlı			

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Tuzla Arazisi	2020	10.587	Tuzla/ İSTANBUL	244.205.379	Arsa			
Kilyos Arazisi	2005	8.841	Sarıyer/ İSTANBUL	91.255.825	Arsa			
Güre Tesisi Ticari Gayrimenkuller	2016	3.639	Edremit/ BALIKESİR	18.619.132	Dükkan	CT Mutfak ve Hazır Yemek Hizm. Bilgisayar Yaz. Ve Tur. Tic. Ltd. Şti. (Yeni Unvanı Ömak İnş. Tur. Gıda San. Ve Tic. Ltd. Şti)	2018 yılında sözleşme imzalanmış olup her yıl otomatik yenilenmektedir	2.770.000 TL +KDV

9.1.2 İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3 Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

9.1.4 Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Torun Center Ofisleri	2024	293.710.000 TL+ KDV	30.12.2024- 2024/KÖRFEZGYO/005	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınordu Mah. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Kat:11/11
Kat:2 D:5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 064 7467

KUYEYİT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No: 29/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 1978 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0600019451800001

Tuzla İçmeler Arazisi	2020	299.780.000 TL+ KDV	30.12.2024-2023/KÖRFEZGYO/003	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Kilyos Arazisi	2005	118.120.000 TL+ KDV	30.12.2024-2023/KÖRFEZGYO/004	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Güre tesisindeki Ticari Gayrimenkuller	2016	26.881.000 TL+ KDV	30.12.2024-2023/KÖRFEZGYO/007	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

9.2 Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1 İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İhracının 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2021	2022	2023	2024/06
Haklar	106.663	739.951	922.975	922.975
Birikmiş İtfa Payları	-98.596	-717.102	-907.141	-913.475
TOPLAM	8.067	22.849	15.834	9.500

9.2.2 Maddi olmayan duran varlıkların, ihracının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3 İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4 Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5 Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6 Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Blok No:14/1
Kat:2 D.5 Üşkdar İşT. muhasap@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 03
Üşkdar V.D. 586 804 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEğERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:175/1 Kat:11 Şişli / İşTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578-41 Sic.No: 491942
Mersis No: 0606019451900001

10 FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1 Finansal durum:

10.1.1 İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Varlıklar

Şirketin 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 dönemleri itibarıyla varlıklarındaki önemli görünen kalemler aşağıdaki verilmiştir;

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU				
	Sınırlı Denetiden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Varlıklar	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	58.407.717	61.884.767	38.425.814	1.654.085
Finansal Yatırımlar	108.865.441	112.621.374	81.745.275	44.916.331
Ticari Alacaklar	10.534.551	5.203.783	6.506.939	1.819.601
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6.260.301	2.821.219	4.994.493	1.607.002
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.274.250	2.382.564	1.512.446	212.599
Stoklar	489.166.723	499.660.910	292.617.051	56.833.527
Peşin Ödenmiş Giderler	17.423.208	-	135.035	85.222
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	756.144	339.082	-	637
Diğer Dönen Varlıklar	1.505.429	5.419.667	60.468	0
Toplam Dönen Varlıklar	686.658.913	685.129.583	419.490.582	105.309.403
Duran Varlıklar				
Diğer Alacaklar	50.000	62.367	82.386	50.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	50.000	62.367	82.386	50.000
Kullanım Hakkı Varlıkları	5.757.100	6.682.809	5.897.862	900.367
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	354.080.336	354.080.336	273.078.158	63.600.000
Maddi Duran Varlıklar	6.352.856	2.843.781	3.175.797	1.223.839
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.500	15.834	22.849	8.067
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.500	15.834	22.849	8.067
Peşin Ödenmiş Giderler	156.386	110.193	42.296	-
Diğer Duran Varlıklar			18.828.707	13.988.589
Toplam Duran Varlıklar	366.406.178	363.795.320	301.128.055	79.770.862
TOPLAM VARLIKLAR	1.053.065.091	1.048.924.903	720.618.637	185.080.265

Varlıkların Büyüme Performansı

Varlıklar
Dönen Varlıklar
Nakit ve Nakit Benzerleri
Finansal Yatırımlar
Ticari Alacaklar
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar
Stoklar
Peşin Ödenmiş Giderler
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar
Diğer Dönen Varlıklar
Toplam Dönen Varlıklar
Duran Varlıklar
Diğer Alacaklar
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar

30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
-5,6%	61,0%	2223,1%
-3,3%	37,8%	82,0%
102,4%	-20,0%	257,6%
121,9%	-43,5%	210,8%
79,4%	57,5%	611,4%
-2,1%	70,8%	414,9%
		58,5%
123,0%		
-72,2%	8862,9%	
0,2%	63,3%	298,3%

-19,8%	-24,3%	64,8%
-19,8%	-24,3%	64,8%

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunzade Mh. Kısıklı Cd. Aközü Mh. A Blok Kat:14/1
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. muhates@korfeygyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 804 7467

Kullanım Hakkı Varlıkları	-13,9%	13,3%	555,1%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	0,0%	29,7%	329,4%
Maddi Duran Varlıklar	123,4%	-10,5%	159,5%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-40,0%	-30,7%	183,2%
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	-40,0%	-30,7%	183,2%
Peşin Ödenmiş Giderler	41,9%	160,5%	
Diğer Duran Varlıklar		-100,0%	34,6%
Toplam Duran Varlıklar	0,7%	20,8%	277,5%
TOPLAM VARLIKLAR	0,4%	45,6%	289,4%

Buna göre aktif büyüklükler yaklaşık olarak 2021 yıl sonunda 185 milyon TL, 2022 yıl sonunda 720 milyon TL, 2023 yıl sonunda 1.049 milyon TL ve 2024 yılı ilk yarı sonunda 1.053 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu büyüklükler 2022 yılı için %289, 2023 yılı için %46 ve 2024 ilk yarı için %0,4 büyümeye tekabül etmektedir.

En büyük ana bileşen olan dönen varlıkların toplam aktiflerdeki payı 2021, 2022, 2023 ve 2024 ilk yarı için sırasıyla %57, %58, %65 ve %65 olarak gerçekleşmiştir. Aktif büyümesi içerisinde dönen varlıkların yukarıda bahsi geçen dönemler için (2022, 2023 ve 2024 ilk yarı) sırasıyla %298, %63 ve %0,2 büyüdüğü görülmektedir. Dönen varlıklar içerisinde en büyük kalemler stoklar, finansal yatırımlar ve nakit/nakit benzerleri kalemleridir. En büyük alt kalem olan stokların %415, %71 büyüdüğü 2024 ilk yarıda %2 küçüldüğü görülmektedir. Diğer büyük kalemlerden finansal yatırımlar 2022, 2023 yıllarında %82 ve %38 büyümeye göstermiş 2024 ilk yarıda ise %3 kadar küçülmüştür. Nakit ve nakit benzerlerinin performansı ise 2022 ve 2023 yıllarında %2.223 ve %61 büyümüş, 2024 yılı ilk altı ayda ise yaklaşık %6 azalış göstermiştir. Dönen varlıklar içerisinde görece düşük paya sahip diğer kalemler ticari alacaklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklardır. Bu kalemlerin toplamı 2021 yıl sonu için 2 milyon TL, 2022 yıl sonu için 6,7 milyon TL, 2022 yıl sonu için 11 milyon TL ve 2024 ilk yarı sonu için 30,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Büyüme oranları 2022, 2023 ve 2024 ilk yarı için sırasıyla %252, %64 ve %176 olarak gerçekleşmiştir. Bu alt toplamda genel olarak en büyük katkıyı ticari alacaklar kalemi vermiştir. Ticari alacaklar kaleminin en büyük bileşeni ilişkili taraflardan ticari alacaklar olup bu kalem Körfez Termal tesisinden olan kira alacaklarını içermektedir.

Toplam aktiflerin diğer alt kalemi olan duran varlıkların toplam aktiflerdeki payı 2021, 2022, 2023 ve 2024 ilk yarı için sırasıyla %43, %42, %35 ve %35 olarak gerçekleşmiştir. Duran varlıklar 2022, 2023 ve 2024 ilk altı ayında sırasıyla %277, %21 ve %0,7 büyümeye performansı göstermiştir. Duran varlıklarda ise anlamlı bakiyeler yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve kullanım hakkı varlıklarıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller en büyük alt kalemi oluşturmakta olup 2022 ve 2023 yılları için %329 ve %30 büyümüş, 2024 ilk yarısında ise yatay seyretmiştir. Maddi duran varlıklar 9. no'lu bölümde de görüleceği üzere 2022 yılında %183 büyümüş, 2023 yılında %31 ve 2024 yılı ilk altı ayında ise %40 küçülmüştür. Kiralama haklarına ilişkin maliyetleri içeren kullanım hakkı varlıkları kalemi incelendiğinde ise 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %555 ve %13 artmış, 2024 yılı ilk yarıda ise %14 küçülme göstermiştir. Duran varlıklar içerisinde görece düşük paya sahip diğer kalemler diğer alacaklar, maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer duran varlıklardır. Bu kalemlerin toplamı 2021 yıl sonu için 14 milyon TL, 2022 yıl sonu için 19 milyon TL, 2023 yıl sonu için 188 bin TL ve 2024 ilk yarı sonu için 216 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Büyüme oranları 2022 yılında %35 artış 2023 yılında %99 küçülme, 2024 yılı ilk altı ayda ise %15'e tekabül etmektedir. Bu alt toplamda 2023 yılındaki azalış göze çarpmakta olup bunun nedeni diğer duran varlıklarda değerlendirilen devreden KDV kaleminin 2023 yılında sıfırlanmış olmasıdır.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Akazis İş. Bld. A Blok No:14
Kat:2 D:5 Üsküdar/İST. /muhasebe@korfeyzgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 400 78 00
Üsküdar V.D. 060 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 06000494578000001

Şirketin 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 dönemleri itibarıyla kaynaklarındaki önemli görünen kalemler aşağıdaki verilmiştir;

Kaynaklar	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	226.580	810.974	735.289	328.398
Ticari Borçlar	32.899	123.440	16.597.214	11.973.573
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	32.899	123.440	16.597.214	11.973.573
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	218.199	176.576	135.094	39.685
Ertelenmiş Gelirler	60.139.621	45.380.369	31.141.217	9.593.945
Kısa Vadeli Karşılıklar	420.467	269.626	226.377	134.937
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar</i>	420.467	269.626	226.377	134.937
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	544.899	497.568	248.854	88.530
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	61.582.665	47.258.553	49.084.045	22.159.068
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	2.822.340	3.520.434	4.528.616	600.560
Ticari Borçlar	0	0	0	9.306.957
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	0	0	0	9.306.957
Diğer Borçlar	977.312	1.104.294	947.209	424.346
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	977.312	1.104.294	947.209	424.346
Ertelenmiş Gelirler	15.165.388	13.838.234	12.117.807	7.625.680
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.009.897	1.381.831	2.570.207	570.575
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar</i>	2.009.897	1.381.831	2.570.207	570.575
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	20.974.937	19.844.793	20.163.839	18.528.118
Toplam Yükümlülükler	82.557.602	67.103.346	69.247.884	40.687.186
Özkaynaklar				
Ödenmiş Sermaye	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	873.626.948	873.626.948	704.446.496	2.373.208
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	16.406.943	16.406.943	13.153.483	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-1.203.498	-1.123.937	-1.113.731	-224.456
<i>Çalışanl. Sağl. Fayd.İlişk. Akryl Kazanç/(Kayıp) Fonu</i>	-1.203.498	-1.123.937	-1.113.731	-224.456
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	36.655.742	34.034.372	25.296.619	4.281.432
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	-9.744.139	-176.194.424	-252.358.864	45.859.667
Net Dönem Kârı (Zararı)	-11.234.507	169.071.655	95.946.750	24.402.821
Toplam Özkaynaklar	970.507.489	981.821.557	651.370.753	144.393.079
TOPLAM KAYNAKLAR	1.053.065.091	1.048.924.903	720.618.637	185.080.265

Kaynakların Büyüme Performansı

Kaynaklar
Kısa Vadeli Yükümlülükler
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler
Ticari Borçlar
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar
Ertelenmiş Gelirler
Kısa Vadeli Karşılıklar
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler
Uzun Vadeli Yükümlülükler
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler
Ticari Borçlar
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>
Diğer Borçlar
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>
Ertelenmiş Gelirler
Uzun Vadeli Karşılıklar
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar</i>

30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
------------	------------	------------

-72,1%	10,3%	123,9%
-73,3%	-99,3%	38,6%
-73,3%	-99,3%	38,6%
23,6%	30,7%	240,4%
32,5%	45,7%	224,6%
55,9%	19,1%	67,8%
55,9%	19,1%	67,8%
9,5%	99,9%	181,1%
30,3%	-3,7%	121,5%

-19,8%	-22,3%	654,1%
		-100,0%
		-100,0%
-11,5%	16,6%	123,2%
-11,5%	16,6%	123,2%
9,6%	14,2%	58,9%
45,5%	-46,2%	350,5%
45,5%	-46,2%	350,5%

Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler
Toplam Yükümlülükler
Özkaynaklar
Ödenmiş Sermaye
Sermaye Düzeltmesi Farkları
Paylara İlişkin Primler/İskontolar
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar
Çalışanl. Sağl. Fayd. İlişk. Aktırlı Kazanç/(Kayıp) Fonu
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)
Net Dönem Kârı (Zararı)
Toplam Özkaynaklar
TOPLAM KAYNAKLAR

5,7%	-1,6%	8,8%
23,0%	-3,1%	70,2%
0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	24,0%	29583,3%
0,0%	24,7%	673,5%
7,1%	0,9%	396,2%
7,1%	0,9%	396,2%
7,7%	34,5%	490,8%
-94,5%	-30,2%	-650,3%
-106,6%	76,2%	293,2%
-1,2%	50,7%	351,1%
0,4%	45,6%	289,4%

Buna göre toplam kaynaklar yaklaşık olarak 2021 yıl sonunda 185 milyon TL, 2022 yıl sonunda 720 milyon TL, 2023 yıl sonunda 1.049 milyon TL ve 2024 yılı ilk yarı sonunda 1.053 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu büyüklükler 2022 yılı için %289, 2023 yılı için %46 ve 2024 ilk yarı için %0,4 büyümeye tekabül etmektedir.

Ana bileşenlerden kısa vadeli yükümlülüklerin toplamdaki payı 2021, 2022, 2023 ve 2024 ilk yarı için sırasıyla yaklaşık olarak %12, %7, %5 ve %6 olarak gerçekleşmiştir. Kaynaklar içerisinde kısa vadeli yükümlülüklerin 2022 yılında %122 büyüdüğü, 2023 yılında %4 küçüldüğü ve 2024 ilk yarıda %30 büyüdüğü görülmektedir. Kısa vadeli yükümlülüklerde en büyük kalemler ticari borçlar ve ertelenmiş gelirlerdir. Ticari borçların büyüme performansı 2022 yılında %39 büyüme, 2023 ve 2024 yılı ilk altı ayında sırasıyla %99 ve %73 küçülme göstermiştir. Ticari borçlar 2023 yılında 16,6 milyon TL'den 123 bin TL'ye düşmüştür. Bu durum Tuzla arsası alımı kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye olan yükümlülüğün kısa vadeli kısmının ifa edilmesi sonucu oluşmuştur. Ertelenmiş gelirler ise 2022, 2023 ve 2024 ilk yarıda sırasıyla %225, %46 ve %33 büyümüştür. Ertelenmiş gelirler konut ve devremülk satışları kapsamında kontrol devri gerçekleşmemiş ve tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş mülk satışları için alınan avansları kapsamaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler içerisinde görece küçük paya sahip olan diğer kalemler kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerdir. Bu kalemlerin alt toplamı 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %128 ve %30 artış göstermiş, 2024 yılı ilk altı ayda %20 azalmıştır.

Uzun vadeli yükümlülükler incelendiğinde bu kalemin toplamdaki payının 2021, 2022, 2023 ve 2024 ilk yarı için sırasıyla yaklaşık olarak %10, %3, %2 ve %2 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynaklar içerisinde uzun vadeli yükümlülüklerin 2022 yılında %9 büyüdüğü, 2023 yılında %2 küçüldüğü ve 2024 ilk yarıda %6 büyüdüğü görülmektedir. Uzun vadeli yükümlülüklerde en büyük kalemler kısa vadeli yükümlülüklerde olduğu gibi ticari borçlar ve ertelenmiş gelirlerdir. Ticari borçların 2021 yılı sonunda 9,3 milyon TL olan bakiyesi 2022 yılında sıfırlanmıştır. Bu durum yine Tuzla arsası alımı kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye olan uzun vadeli yükümlülüğün ifa edilmesi sonucu oluşmuştur. Ertelenmiş gelirler ise 2022, 2023 ve 2024 ilk yarıda sırasıyla %60, %14 ve %10 büyümüştür. Ertelenmiş gelirler konut ve devremülk satışları kapsamında kontrol devri gerçekleşmemiş ve tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş mülk satışları için alınan avansları kapsamaktadır.

Kaynak tarafında en büyük bileşen özkaynaklar olup bu kalemin toplamdaki payı 2021, 2022, 2023 ve 2024 ilk yarı için sırasıyla yaklaşık olarak %78, %90, %94 ve %92 olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların 2022 yılında %351, 2023 yılında %51 büyüdüğü, 2024 ilk altı ayda %1 düştüğü görülmektedir. En büyük bileşenlerden ödenmiş Sermaye yıllara sari 66 milyon TL seviyesinde sabit kalmıştır. Artış dönemlerinin ardındaki en büyük neden Sermaye düzeltmesi farkları olup bu kalem sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin Türkiye

Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

10.2 Faaliyet sonuçları:

10.2.1 İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirketin 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.06.2023 ve 30.06.2024 tarihli finansal tablolarında sunulan özet gelir tabloları aşağıdaki verilmiştir;

GELİR TABLOSU	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Hasılat	30.851.660	86.491.396	86.154.636	84.686.332	28.185.318
Satışların Maliyeti (-)	-11.037.035	-38.253.591	-16.672.193	-18.527.156	-8.992.762
BRÜT KAR / ZARAR	19.814.625	48.237.805	69.482.443	66.159.176	19.192.556
Genel Yönetim Giderleri (-)	-17.126.719	-14.714.048	-21.186.703	-16.328.278	-4.886.368
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	-17.054.086	-18.573.418	-27.640.742	-25.054.732	-5.443.610
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	5.183.851	147.960.300	7.257.565	406.648
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	-521.314	-372.487	-2.120.735	-2.126.087
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	-14.366.180	19.612.876	168.242.811	29.912.996	7.143.139
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	36.125.733	13.372.374	58.556.468	120.068.856	17.322.977
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	0	0	-19.067.409	-	-
FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	21.759.553	32.985.250	207.731.870	149.981.852	24.466.116
Finansman Giderleri (-)	-31.882	-124.036	-195.876	-337.593	-63.295
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	-32.962.178	-24.811.059	-71.990.869	-53.697.509	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	-11.234.507	8.050.155	135.545.125	95.946.750	24.402.821
NET DÖNEM KARI / ZARARI	-11.234.507	8.050.155	135.545.125	95.946.750	24.402.821
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-79.561	263.438	212.668	-1.113.731	-27.785
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)</i>	-79.561	263.438	212.668	-1.113.731	-27.785
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	-11.314.068	8.313.593	135.757.793	94.833.019	23.375.036

Gelir-Gider Kalemleri Büyüme Performansı

GELİR TABLOSU	2024/06-2023/06	2023	2022
Hasılat	-64,3%	1,7%	200,5%
Satışların Maliyeti (-)	-71,1%	-10,0%	106,0%
BRÜT KAR / ZARAR	-58,9%	5,0%	244,7%
Genel Yönetim Giderleri (-)	16,4%	29,8%	234,2%
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	-8,2%	10,3%	360,3%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-100,0%	1938,7%	1684,7%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-100,0%	-82,4%	-0,3%
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	-173,2%	462,4%	318,8%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	170,2%	-51,2%	593,1%
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-
FINANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	-34,0%	38,5%	513,0%
Finansman Giderleri (-)	-74,3%	-42,0%	433,4%
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	32,9%	34,1%	-

2024/06-2023/06	2023	2022
-64,3%	1,7%	200,5%
-71,1%	-10,0%	106,0%
-58,9%	5,0%	244,7%
16,4%	29,8%	234,2%
-8,2%	10,3%	360,3%
-100,0%	1938,7%	1684,7%
-100,0%	-82,4%	-0,3%
-173,2%	462,4%	318,8%
170,2%	-51,2%	593,1%
-	-	-
-34,0%	38,5%	513,0%
-74,3%	-42,0%	433,4%
32,9%	34,1%	-

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	-239,6%	41,3%	293,2%
NET DÖNEM KARI / ZARARI	-239,6%	41,3%	293,2%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-130,2%	-119,1%	3908,4%
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)</i>	-130,2%	-119,1%	3908,4%
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	-236,1%	43,2%	305,7%

Şirketin hasılatı devremülk satış gelirleri, devremülk ve konut kira gelirleri, konut satış gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket hasılatı 2022 yılında %200, 2023 yılında %2, 2024 yılı ilk yarısında ise 2023 yılı aynı döneme göre %64 düşüş göstermiştir. Hasılatın alt kalemlerine bakıldığında devremülk satış gelirlerinin 2022 yılında %343 büyüme, 2023 yılında %28, 2024 yılı ilk altı ayında %62 düşüş gösterdiği görülmüştür. Devremülk ve konut kira gelirleri 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %265 ve %23 artış, 2024 yılı ilk yarısında 2023 yılı aynı döneme göre %26 azalma yaşamıştır. Konut satış gelirleri 2022 yılında %33 azalmış, 2023 yılında %186 artmış olup 2024 yılı ilk altı ayında konut satışı gerçekleşmemiştir. Görece küçük bir paya sahip yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ise 2022 ve 2023 yılında bulunmamakta, 2024 yılı ilk altı ayında 2023'ün aynı dönemine kıyasla %10'luk bir artışla 1,4 milyon TL'lik gerçekleşmeye sahiptir. En büyük kalem olan devremülk satış gelirleri ve konut satış gelirlerindeki son dönem düşüşünde piyasadaki parasal sıkılaşma politikası nedeniyle satış adetlerindeki azalmanın etkili olduğu düşünülmektedir.

Net Satışlar	2024/06	2023/06	2023	2022	2021
Devremülk Satış Gelirleri	18.155.086	47.483.890	39.730.919	55.393.640	12.494.794
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	11.316.391	15.210.951	28.353.109	22.969.953	6.301.524
Konut Satış Gelirleri	-	22.540.299	18.070.608	6.322.739	9.389.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	1.380.183	1.256.256	-	-	-
Toplam	30.851.660	86.491.396	86.154.636	84.686.332	28.185.318

Net Satış Kalemleri Büyüme Performansı

Net Satışlar	2024/06-2023/06	2023	2022
Devremülk Satış Gelirleri	-61,8%	-28,3%	343,3%
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	-25,6%	23,4%	264,5%
Konut Satış Gelirleri	-100,0%	185,8%	-32,7%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	9,9%		
Toplam	-64,3%	1,7%	200,5%

Satışların maliyeti ise 2022 yılında %106 artmış, 2023 yılında %10 düşüş göstermiş olup 2024 yılı ilk yarıda 2023 ilk yarıya göre %71 azalmıştır. Satışların maliyeti devremülk satışları maliyetleri, devremülk ve konut kiralama maliyetleri ve konut satışları maliyetinden oluşmaktadır. Devremülk satış maliyetleri 2022 yılında %225 artmış, 2023 yılı ve 2024 yılı ilk altı ayında sırasıyla %66, %57 düşüş göstermiştir. Devremülk ve konut kiralama maliyetleri 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %274 ve %25 artmış, 2024 yılı ilk yarıda ise %32 azalış göstermiştir. Konut satış maliyetlerinde ise 2022 yılında %46 düşüş, 2023 yılında %369 artış görülmüştür. 2024 yıl ilk altı ayında satış olmadığı için satışların maliyeti de oluşmamıştır.

Sonuç olarak brüt kâr rakamı 2021 yılı için yaklaşık olarak 19,2 milyon TL, 2022 yılı için 66,2 milyon TL, 2023 yılı için 69,4 milyon TL, 2023 yılı ilk altı ayında 48,2 milyon TL ve 2024 yılı ilk altı ay için 19,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt kâr marjı yukarıda dönem sıralamasıyla yaklaşık %68, %78, %81, %56 ve %64 olmuştur.

Satışların Maliyeti Kalemleri ve Büyüme Performansı

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aktüelizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Blok No: 10
Kat: 2 D.5 Üsküdar/İST. muhabet@korfeygyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 123/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 457 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 0810049478009001

Satışların Maliyeti	2024/06	2023/06	2023	2022	2021
Devre mülk satışları maliyeti	10.494.187	24.502.967	5.220.508	15.271.755	4.704.516
Devre mülk ve konut kiralama maliyeti	542.848	804.042	1.384.085	1.110.091	297.000
Konut satışları maliyeti	-	12.946.582	10.067.600	2.145.310	3.991.246
Toplam	11.037.035	38.253.591	16.672.193	18.527.156	8.992.762

Satışların Maliyeti (Büyüme)	2024/06-2023/06	2023	2022
Devre mülk satışları maliyeti	-57,2%	-65,8%	224,6%
Devre mülk ve konut kiralama maliyeti	-32,5%	24,7%	273,8%
Konut satışları maliyeti	-100,0%	369,3%	-46,2%
Toplam	-71,1%	-10,0%	106,0%

Operasyonel giderler tarafında ilk başlık olan genel yönetim giderleri 2022 yılında %234, 2023 yılında %30 ve 2024 yılı ilk yarısında %16 artış göstermiştir. Bu giderlerin en büyük bileşeni personel giderleri, danışmanlık ve avukatlık giderleri, amortisman ve itfa giderleri ile ofis ve diğer idari giderlerdir. Personel giderleri 2022, 2023 ve 2024 yılı ilk altı ayda sırasıyla yaklaşık olarak %266, %34 ve %8 artış göstermiştir. Danışmanlık ve avukatlık giderleri aynı dönemler için sırasıyla %60, %40 ve %151, amortisman ve itfa giderleri %716, %8 ve %10'luk büyüme performansı sergilemiştir. Ofis ve diğer idari giderler 2022 yılında %82, 2023 yılında %44 ve 2024 yılı ilk yarısında %5 büyümüştür. Diğer kalemler alt toplamı ise aynı dönemde sırasıyla yaklaşık olarak %127, %15 ve %37 büyüme göstermiştir.

Genel Yönetim Giderleri Kalemleri ve Büyüme Performansı

Genel Yönetim Giderleri	2024/06	2023/06	2023	2022	2021
Personel giderleri	11.752.554	10.899.071	14.988.711	11.211.947	3.063.346
Danışmanlık ve avukat giderleri	1.751.953	698.560	1.371.309	978.049	611.093
Amortisman ve itfa giderleri	1.599.906	1.448.975	2.355.193	2.174.890	266.510
Ofis ve diğer idari giderler	862.891	821.734	1.043.140	725.905	399.408
Seyahat giderleri	90.231	76.920	157.667	184.437	30.602
Kira giderleri (*)	66.032	154.633	95.913	138.053	399.897
Haberleşme giderleri	45.031	54.041	79.581	89.508	33.888
Vergi resim ve harçlar	25.662	61.602	55.367	25.924	10.206
Komisyon giderleri	8.843	6.202	7.424	30.733	27.922
Diğer giderler	923.616	492.310	1.032.398	768.832	43.496
Toplam	17.126.719	14.714.048	21.186.703	16.328.278	4.886.368

Genel Yönetim Giderleri (Büyüme)	2024/06-2023/06	2023	2022
Personel giderleri	7,8%	33,7%	266,0%
Danışmanlık ve avukat giderleri	150,8%	40,2%	60,0%
Amortisman ve itfa giderleri	10,4%	8,3%	716,1%
Ofis ve diğer idari giderler	5,0%	43,7%	81,7%
Seyahat giderleri	17,3%	-14,5%	502,7%
Kira giderleri (*)	-57,3%	-30,5%	-65,5%
Haberleşme giderleri	-16,7%	-11,1%	164,1%
Vergi resim ve harçlar	-58,3%	113,6%	154,0%
Komisyon giderleri	42,6%	-75,8%	10,1%
Diğer giderler	87,6%	34,3%	1667,6%

KORFEZ GYO
KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz Is. Man. Blok No: 14/1
Kat: 2 D: 5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586004 7467

gayrimenkul değer artış/azalışları 2024 yılı büyümesinde ise kâr payı gelirleri etkili olmuştur. Yatırım faaliyetlerinden giderler kaleminde ise yalnızca 2023 yılında 17 milyon TL'lik bir bakiye bulunmakta olup bu tutar yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışını içermektedir.

Finansman giderlerinde çok düşük bakiyeler (500 bin TL altı) bulunmakta olup bu bakiyeler 2022 yılında sonra düşüş göstermiştir.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Enflasyon muhasebesi kaynaklı gelir tablosunda yer alan ve anlamlı büyüklüğe sahip olan net parasal pozisyon kalemi genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyonundaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir. Bu kalem 2022 yılında 53,7 milyon TL, 2023 yılında 72 milyon TL ve 2024 yılı ilk altı aylık dönemde 33 milyon TL net parasal kayıp olarak hesaplanmıştır. Bu tutarlar 2023 yılı için %34, 2024 yılı ilk yarısında ise %33'lük büyümeye tekabül etmektedir. Özkaynakları bilanço büyüklüğünde büyük kısmı oluşturması ve özkaynakların parasal olmayan bir kalem olarak değerlendirilerek satın alma gücüne göre ifade edilmesi nedeniyle Şirket net parasal pozisyon kaybı yaşamıştır.

Nihai olarak Şirket 2021 yılında 24,4 milyon TL, 2022 yılında 95,9 milyon TL, 2023 yılında 135,5 milyon TL ve 2023 yılı ilk altı ayında 8,1 milyon TL net dönem kârı, 2024 yılı ilk yarısında ise 11,2 milyon TL net dönem zararı kaydetmiştir. Bu tutarlar 2022 ve 2023 yılları için %293 ve %41'lik büyümeye, 2024 yılı ilk yarısı için %240'lık düşüşe işaret etmektedir.

10.2.2 Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirketin hasılatı devremülk satış gelirleri, devremülk ve konut kira gelirleri, konut satış gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket hasılatı 2022 yılında %200, 2023 yılında %2, 2024 yılı ilk yarısında ise 2023 yılı aynı döneme göre %64 düşüş göstermiştir. Hasılatın alt kalemlerine bakıldığında devremülk satış gelirlerinin 2022 yılında %343 büyüme, 2023 yılında %28, 2024 yılı ilk altı ayında %62 düşüş gösterdiği görülmüştür. Devremülk ve konut kira gelirleri 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %265 ve %23 artış, 2024 yılı ilk yarısında 2023 yılı aynı döneme göre %26 azalma yaşamıştır. Konut satış gelirleri 2022 yılında %33 azalmış, 2023 yılında %186 artmış olup 2024 yılı ilk altı ayında konut satışı gerçekleşmemiştir. Görece küçük bir paya sahip yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ise 2022 ve 2023 yılında bulunmamakta, 2024 yılı ilk altı ayında 2023'ün aynı dönemine kıyasla %10'luk bir artışla 1,4 milyon TL'lik gerçekleşmeye sahiptir. En büyük kalem olan devremülk satış gelirleri ve konut satış gelirlerindeki son dönem düşüşünde piyasadaki parasal sıkılaşma politikası nedeniyle satış adetlerindeki azalmanın etkili olduğu düşünülmektedir.

Net Satışlar	2024/06	2023/06	2023	2022	2021
Devremülk Satış Gelirleri	18.155.086	47.483.890	39.730.919	55.393.640	12.494.794
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	11.316.391	15.210.951	28.353.109	22.969.953	6.301.524
Konut Satış Gelirleri	-	22.540.299	18.070.608	6.322.739	9.389.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	1.380.183	1.256.256	-	-	-
Toplam	30.851.660	86.491.396	86.154.636	84.686.332	28.185.318

Net Satış Kalemleri Büyüme Performansı

Net Satışlar	2024/06-2023/06	2023	2022
Devremülk Satış Gelirleri	-61,8%	-28,3%	343,3%
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	-25,6%	23,4%	264,5%
Konut Satış Gelirleri	-100,0%	185,8%	-32,7%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	9,9%		
Toplam	-64,3%	1,7%	200,5%

10.2.3 İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirketin faaliyet gösterdiği sektör makroekonomik koşullara, deprem başta olmak üzere doğal afetlere, döviz, faiz gibi başlıca ekonomik değişkenlere ve uzun vadede sosyal değişimlere hassas dinamiklere sahiptir. 2020 yılı başında etkisini göstermeye başlayan Covid pandemisi sonrası dünya genelinde enflasyonist bir ortam oluşmuş, sonraki dönemde ise globaldeki büyük ekonomiler başta olmak üzere sıkılaştırıcı para politikalarının daha baskın olduğu görülmektedir. Ülkemizde de 2023 yılı ortasından itibaren para politikasını sıkılaştırıcı aksiyonlar alınmaya devam etmektedir. Özellikle pandemi ve sonraki dönemde hem fiyat artışı hem de satış adedi anlamında yüksek performans gösteren gayrimenkul sektörü bahsi geçen sıkılaştırıcı para politikası dönemiyle birlikte daha pandemi sonrası döneme göre daha sınırlı performans göstermektedir. Yine 2023 yılı şubat ayında yaşanan deprem de sektörü derinden etkilemiştir. Bundan sonraki süreçte de başta makroekonomik değişkenlere başta olmak üzere birçok faktörün sektör ve dolayısıyla Şirket üzerinde etkili olması beklenmektedir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirketin dönemler itibari ile borçluluk durumu aşağıdaki gibidir;

Borçluluk Durumu (Konsolide)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kısa vadeli yükümlülükler	61.582.665	47.258.553	49.084.045	22.159.068
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	10.072.780	-
Garantisiz/Teminatsız	61.582.665	47.258.553	39.011.265	22.159.068
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	20.974.937	19.844.793	20.163.839	18.528.118
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	20.974.937	19.844.793	20.163.839	18.528.118
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	82.557.602	67.103.346	69.247.884	40.687.186
Özkaynaklar	970.507.489	981.821.557	651.370.753	144.393.079
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Yasal yedekler	36.655.742	34.034.372	25.296.619	4.281.432
Diğer yedekler	879.086.254	712.715.530	464.127.384	49.708.826
Net Dönem Karı veya Zararı	-11.234.507	169.071.655	95.946.750	24.402.821
TOPLAM KAYNAKLAR	1.053.065.091	1.048.924.903	720.618.637	185.080.265
Net Borçluluk Durumu				
A. Nakit	1.576.701	2.537.313	3.462.428	1.560.038

Borçluluk Durumu (Konsolide)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
B. Nakit Benzerleri	56.830.716	59.347.454	34.963.386	94.047
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	108.865.441	112.621.374	81.745.275	44.916.331
D. Likidite (A+B+C)	167.272.858	174.506.141	120.171.089	46.570.416
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-	-	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı*	226.580	810.974	735.289	328.398
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	226.580	810.974	735.289	328.398
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-167.046.278	-173.695.167	-119.435.800	-46.242.018
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	2.822.340	3.520.434	4.528.616	600.560
L. Tahviller	-	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	2.822.340	3.520.434	4.528.616	600.560
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-164.223.938	-170.174.733	-114.907.184	-45.641.458

* Kiralama işlemlerinden yükümlülükler bu kaleme yazılmıştır.

Son mali tablo döneminden sonra oluşan ve izahname tarihi itibarıyla; Şirket tarafından satın alınan Toruncenter ofis katı için 95 milyon TL kredi kullanılmış, bu kredinin Mart 2025 döneminde kar payı dahil 125 milyon TL geri ödemesi bulunmaktadır.

11 İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1 İşletme sermayesi beyanı:

Net İşletme Sermayesi				
Finansal Kalemler - TL	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	686.658.913	685.129.583	419.490.582	105.309.403
Kısa Vadeli Yükümlülükler	61.582.665	47.258.553	49.084.045	22.159.068
Net İşletme Sermayesi	625.076.248	637.871.030	370.406.537	83.150.335

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere Şirket önümüzdeki 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesine sahiptir. Şirketin son tablo döneminden sonra Torun Center ofis katları için kullandığı, 95 milyon TL Banka kredisi kullanılmış olup bu kredinin geri ödemesi 2025 yılı mart ayında kâr payı ödemesi dahil 125 milyon TL'dir. Şirketin kısa vadeli yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti dönen varlıkların en büyük bölümünü oluşturan stokların nakite çevirilebilme hızından etkilenecektir.

12 EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1 Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

2020 yılından itibaren etkisini gösteren Covid-19 pandemisi, bu pandeminin ekonomik etkileri ve sonrasında bu etkileri azaltmaya yönelik makroekonomi politikaları sektörü ciddi anlamda etkilemiş ve etkilemeye devam etmektedir.

Bunun yanı sıra 2023 yılı şubat ayında Kahramanmaraş ve Hatay merkezli deprem hem ilgili bölgedeki ekonomik aktiviteye hem de bu bölgelerdeki inşaat ihtiyacı kaynaklı olarak tüm sektörü maliyet ve kapasite boyutlarında etkilemesi nedeniyle kritik bir öneme sahiptir.

Yine maliyet tarafında hammadde fiyatlarının ciddi bir kısmı global pazardaki gelişmelerle şekillenmektedir. Özellikle yukarıda bahsi geçen pandemi kaynaklı yüksek fiyat artışları oluşmuş olup bu artış hızı ülkemizde son dönemde gerilemiştir.

12.2 İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, genel ekonomi ve finans piyasalarına ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve doğal afet, jeopolitik, siber güvenlik ve sigorta risklerini içeren diğer riskler 5. bölümde detaylı açıklanmış olup bu riskler dışında Şirketin beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler ve olaylar bulunmamaktadır.

13 KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ⁵

13.1 İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2 İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3 Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4 Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5 Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

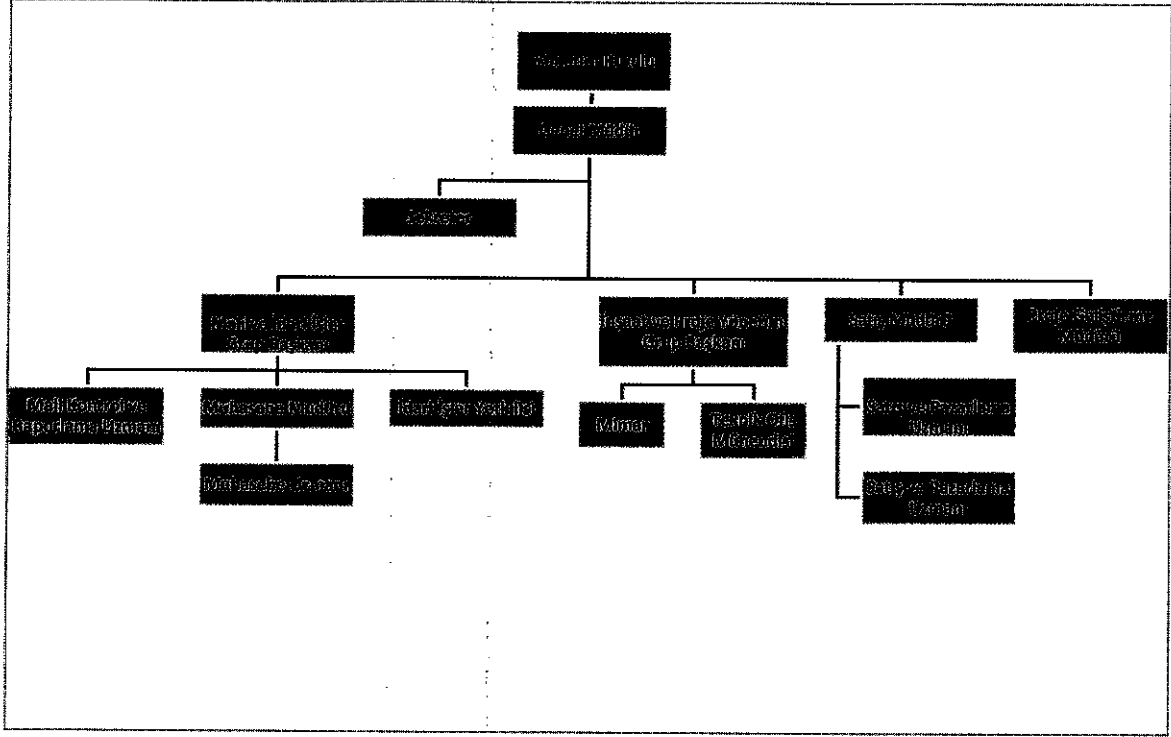
14 İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1 İhraççının genel organizasyon şeması:

Bu bölümde ihraççının yönetim kademelerinin birbiriyle olan bağlantılarına şematik olarak yer verilmelidir. Basitleştirilmiş bir organizasyon şeması örneği aşağıda verilmektedir:

⁵ Kar tahmini: Cari ve/veya takip eden hesap dönemleri için muhtemel kar veya zarar seviyesine ilişkin bir rakamın veya asgari veya azami bir rakamın açıkça ya da dolaylı olarak veya gelecekte elde edilebilecek kar veya uğranabilecek zararların hesaplanabileceği verilerin belirtilmesidir.

Kar beklentisi: Sona ermiş, ancak sonuçları henüz yayınlanmamış olan bir hesap dönemi için kar ya da zarar rakamının tahmin edilmesidir.



14.2 İdari yapı:

14.2.1 İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ve üyeler hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanlığı	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
Ahmet Süleyman Karakaya	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyeliği	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
Güven OBALI*	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	29.03.2023 – 07.05.2024	-	-
Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
Erkan ÖMEROĞLU*	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	07.05.2024 – 29.03.2026	-	-

*2023 yılı olağan Genel Kurul toplantısında bağımsızlık süresi dolduğu için istifa eden Sn. Güven Obalı'nın yerine kalan görev süresi boyunca görev yapmak üzere Sn. Erkan Ömeroğlu seçilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki gibidir;

Ad Soyad	Şirketteki Görevi	Şirket Dışındaki Görevi
Ahmet Karaca	Yönetim Kurulu Başkanı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı

Ad-Soyad	Şirketteki Görevi	Şirket Dışındaki Görevi
Ahmet Süleyman Karakaya	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Emekli Bankacı
İdris Turan İlter	Yönetim Kurulu Üyesi	Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Güven Obalı	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emekli – Yeminli Mali Müşavir
Selahattin Birdal	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Erkan Ömeroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Bürokrat

14.2.2 Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

-Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Ufuk GÜNER	Genel Müdür	Genel Müdürlük	-	-
Muhammet USLU	Mali ve İdari İşler Grup Başkanı	Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticiliği	-	-
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü	Muhasebe Müdürlüğü, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi	-	-

14.2.3 İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. iştiraki olarak “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.” unvanı ile 1996 yılında kurulmuştur.

14.2.4 İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

14.3 İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Ahmet KARACA

1970 yılında Konya’da doğan Ahmet Karaca, 1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü’nden mezun olmuştur. 1992 yılında Hazine Müsteşarlığı’nda Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcılığı görevine başlamış, 1995 yılında da Bankalar Yeminli Murakıplığına atanmıştır. 2000 yılından itibaren ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nda (BDDK) aynı unvanla görevini sürdürmüştür. 2002-2003 yılları arasında BDDK’da Bankalar Yeminli Murakıpları Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Yaklaşık bir yıl süren görevinin ardından 2004 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıplığına atanmıştır. 2004-2006 yılları arasında State University of New York at Albany’den Ekonomi Yüksek Lisans derecesi alan Ahmet Karaca’nın Uluslararası Bankacılık ve Sermaye Piyasaları konusunda master tez çalışması bulunmaktadır. Temmuz 2006 tarihinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’de Mali Kontrol Denetim Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlamış olup, hali hazırda aynı unvanla görevine devam etmektedir.

Ahmet Süleyman KARAKAYA

1953 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Süleyman KARAKAYA, 1979 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme ve Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Bankacılık kariyerine Garanti Bankası'nda Müfettiş olarak başlayan Karakaya, 1981- 2003 yılları arasında aynı bankanın Denetim Kurulu, Risk Yönetim Departmanı ve Krediler Departmanı'nda görev almıştır. KARAKAYA, 2003 yılından itibaren Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Kurumsal ve Ticari Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak hizmet vermiştir. Kuveyt Türk bünyesinde gerçekleşen yeniden yapılanma kapsamında Eylül 2012'de Kurumsal Bankacılık sektörünün Kurumsal ve Uluslararası Bankacılık çatısı altına alınmasının ardından KARAKAYA, Ticari Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

İdris Turan İLTER

1949 yılında Erzincan-Kemah'ta doğan İdris Turan İLER, İstanbul Üniversitesi Kimya Fakültesi mezunudur. 1978 yılında iş hayatına atılan İLTER, çeşitli katılım bankalarında kuruculuk aşamalarında görev almış ve Genel Müdür Yardımcılığı, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Danışmanlık görevlerinde bulunmuştur. Ayrıca çeşitli vakıf ve derneklerde de müteveli heyet başkanlığı ve yöneticilik yapmakta olan İLTER hali hazırda serbest danışmanlık hizmeti de vermektedir.

Güven OBALI

1943 Konya doğumlu olan Güven OBALI, 1964 yılında Ankara Üniversitesi Siyasi Bilgiler Fakültesinden mezun olmuştur. Maliye Bakanlığında, Hesap Uzmanı Muaviniği ve Hesap Uzmanlığı görevlerinde bulunmuştur. Maliye Bakanlığı'nın KDV Kanununun Türkiye'ye uyarlanması için yaptığı çalışmalar için Almanya'da çalışmalarda bulunmuştur. 1975 yılında Türkiye Sanayi Kalkınma Bankası A.Ş.'de göreve başlamış ve bankanın çeşitli kademelerinde yöneticilik yapmıştır. 1994 yılında emekli olan OBALI, YMM olarak serbest çalışmaktadır.

Sabahattin BİRDAL

Sabahattin Birdal, 1952 yılında Kemah Erzincan'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. 27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Birdal, 29.03.2013 tarihinden itibaren de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Sabahattin Birdal, 31 Mart 2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçildi. Aynı zamanda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Denetim Komitesi Üyesi ve Kredi Komitesi Yedek üyesi olan Sabahattin Birdal, 9 Mayıs 2014 tarihinde Vakıf GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçildi.

Erkan ÖMEROĞLU

1965 yılında Sivas'ta doğan Erkan Ömeroğlu; 2001-2011 yılları arasında Kilis, Hakkari, Uşak ve Trabzon illeri Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerinde il müdürlüğü görevini ifa etmiştir. 2011 yılında İstanbul Bayındırlık ve İskân Müdürlüğünde, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Müşaviri olarak görev almıştır. 2011 - 2013 yılları arasında Yükseköğretim Kurulu İnşaat Bakım Onarım Dairesinde Daire Başkanlığı görevinde bulunmuş, 2013-2019 yılları arasında Yüksek Öğretim Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğünde İnşaat Emlak Daire Başkanlığı

görevini ifa etmiştir. Gençlik ve Spor Bakanlığı bünyesinde; 2019- 2021 yılları arasında Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcılığı, 2021-2023 yılları arasında ise Rehberlik ve Denetim Başkanlığında Başmüfettiş olarak görev almıştır. 2023 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı Vakıflar Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcısı olarak başladığı görevine halen devam etmektedir.

Ufuk GÜNER

1978 yılında Erzurum'da doğan Ufuk Güner 2002 yılında Fatih Üniversitesi İktisat Fakültesini bitirmiştir. 2002 yılından 2012 yılı dokuzuncu ayına kadar Eksim Yatırım Holding A.Ş. bünyesinde Dış Ticaret Müdürlüğü, İş Geliştirme Müdürlüğü ve Gayrimenkul Yatırımlarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2012 yılının dokuzuncu ayından itibaren Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

Muhammet USLU

Kariyerine 2006 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de teftiş biriminde başlayan Muhammet Uslu 2016 yılına kadar müfettiş, 2016 - 2017 yılları arasında ise yetkili müfettiş olarak görev yapmıştır. Bu görevinin ardından 2017 yılında Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı görevine başlamış hala bu görevi sürdürmektedir. Muhammet Uslu Marmara Üniversitesi İktisat bölümünden mezun olmuştur.

İsa ŞAHİN

İsa Şahin kariyerine Türkiye İş Bankası A.Ş.'de Muhasebe memuru olarak 1995 yılında başlamış 1999 yılının sonuna kadar bu pozisyonda görev yapmıştır. 2000 yılı Ağustos ayı itibarıyla Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'deki Mali ve İdari İşler Müdürlüğü görevine başlamış güncel olarak da bu görevi sürdürmektedir. İsa Şahin'in serbest muhasebeci ve mali müşavirlik ünvanı bulunmaktadır.

14.4 Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyelığının veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketlerin Unvanları	Ortaklı Dışında Görevi	Görevi Devam Edip Etmediği bilgisi	Sermaye Payı
Ahmet KARACA	Bulunmamaktadır			-
Ahmet Süleyman Karakaya	Bulunmamaktadır			-
İdris Turan İLTER	KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-
Güven OBALI*	KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-
Sabahattin BİRDAL	Bulunmamaktadır			-
Erkan ÖMEROĞLU*	Bulunmamaktadır			-
Ufuk GÜNER	Bulunmamaktadır			-
Muhammet USLU	Bulunmamaktadır			
İsa ŞAHİN	Bulunmamaktadır			

14.5 Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi No: 10 Kat: 11 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271942 Mersis No: 06060049457800001
Tel: 0212 430 90 00 Faks: 0212 474 78 09
Uskudar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 19/1 Kat: 11 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 600 049 45 78 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 06060049457800001

ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

- 14.6 Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

- 14.7 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

- 14.8 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

- 14.9 Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

- 14.9.1 Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

- 14.9.2 İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15 ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

- 15.1 Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz

konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirketin üst yönetimi yönetim kurulu üyeleri, icra kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılardan oluşmaktadır. Üst yönetime ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için ödenen ücretler ve sağlanan benzeri menfaatler 2021, 2022, 2023 ve 2024 yılı ilk altı ay için aşağıda gösterilmiştir;

TL	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ücret ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	5.058.016	7.656.000	2.741.510	1.492.492
Toplam	5.058.016	7.656.000	2.741.510	1.492.492

15.2 Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Son finansal tablo dönemi olan 30.06.2024 itibarıyla üst yönetim için ayrılan karşılıklar aşağıdaki gibidir;

Ayrılan Karşılıklar	Kıdem Tazminatı	Yıllık İzin	Prim	Toplam
Ufuk Güner	277.052	1.200.000		1.477.052

16 YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1 İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	29.03.2023 – 29.03.2026
Ahmet Süleyman Karakaya	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.03.2023 – 29.03.2026
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023 – 29.03.2026
Güven OBALI*	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2023 – 07.05.2024
Sabahattin BİRDAL	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	29.03.2023 – 29.03.2026
Erkan ÖMEROĞLU*	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	07.05.2024 – 29.03.2026

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
Ufuk GÜNER	Genel Müdür	-
Muhammet USLU	Mali ve İdari İşler Grup Başkanı	-
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü	-

16.2 Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu Üyelerine Şirket ile iş ilişkisinin sona ermesi halinde kendilerine sağlanacak bir fayda ve ödenmesi gereken bir tutar bulunmazken yönetimde söz sahibi personele kıdem tazminatı ödenmektedir.

16.3 İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

İhraççı bünyesinde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesinin temini için Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda, Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmak üzere; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi, İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi bulunmaktadır. Şirketin yönetim kurulu bünyesinde yer alan komitelerin görevlerine ve görev dağılımına aşağıdaki yer verilmiştir:

Denetim Komitesi

Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ile iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur. Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetim Komitesi tarafından belirlenir. Denetim Komitesi, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Görevi	Ad-Soyad	Unvanı
Komite Başkanı	Erkan ÖMEROĞLU*	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Başkanı	Güven OBALI*	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Selahattin Birdal	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

* 2023 yılı olağan Genel Kurul toplantısında bağımsızlık süresi dolduğu için istifa eden Sn. Güven Obalı'nın yerine kalan görev süresi boyunca görev yapmak üzere Sn. Erkan Ömeroğlu seçilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir.

Görevi	Ad-Soyad	Unvanı
Komite Başkanı	Selahattin Birdal	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	İdris Turan İter	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Muhammet Uslu	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mh. Kısıklı Cd. Akor İş Merkezi Blok: A Kat: 5
Kat: 5.5 Usküdar/İST. muhasebe.korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Usküdar V.D. 586 064 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sentez Mah. Büyükdere Cad.
No:125/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4579 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0600049457800001

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamlılığını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

Görevi	Ad-Soyad	Unvanı
Komite Başkanı	Erkan ÖMEROĞLU*	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Başkanı	Güven OBALI*	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman Karakaya	Yönetim Kurulu Üyesi

* 2023 yılı olağan Genel Kurul toplantısında bağımsızlık süresi dolduğu için istifa eden Sn. Güven Obalı'nın yerine kalan görev süresi boyunca görev yapmak üzere Sn. Erkan Ömeroğlu seçilmiştir.

İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi

Şirketin İnsan Kaynakları ile ilgili politikalarının ve uygulamalarının, Şirketin norm kadrosunun ve organizasyon şemasının belirlenmesi, personel haklarını onaylanması, İnsan Kaynakları kalitesinin artırılmasından sorumludur.

Görevi	Ad-Soyad	Unvanı
Komite Başkanı	Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ufuk GÜNER	Genel Müdür

16.4 İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket Sermaye Piyasası Kurulunca I-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde belirlenen kriterlere ikinci grupta yer almaktadır. Aynı tebliğ çerçevesinde gerekli Esas Sözleşme değişikliklerini, Yönetim Kurulu yapılanmasını ve Komitelerin oluşturulmasını gerçekleştirmiştir. İhraççının 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 dönemlerine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 dönemleri için Sürdürülebilirlik Raporları hazırlanmış olup Şirketin KAP adresinde ilgili raporlar yer almaktadır.

Şirket belirlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda zorunlu tutulan ilkeleri uygulamakta, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanması için de gerekli çalışmaları yürütmektedir. İşbu izahnamenin 17.3. no'lu bölümünde belirtildiği üzere Şirket bünyesinde Yönetim Kurulu'na bağlı Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Bu komite Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir.

16.5 Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Şirket bünyesinde genel kurul, sermaye artırımı, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi sağlama faaliyetleri başta olmak üzere pay sahipleri ile ilişkileri etkin ve düzenli biçimde yürütmekte olup bu alandaki sorumlu Yatırımcı İlişkileri Bölümü'dür. Bölüm yöneticisi Muhammet Uslu'dur. Muhammet Uslu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatının gerektirdiği lisanslara sahiptir. Yatırımcı İlişkileri bölümünde görev alan çalışanların bilgileri aşağıdaki gibidir;

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akunwado Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Kat: 11
Kat: 2 D: 5 Uskudar/İST. muhasebe.korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 09
Uskudar V.D. 586 064 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 29/1 Kat: 11 Şişli / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 45 85 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 0600004945800001

Ad-Soyad	Görevi	Telefon	E-mail	Lisans Bilgisi
Muhammet USLU	Yönetici	0 216 400 90 00	muhammet.uslu@korfezgyo.com.tr	- Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı
İsa ŞAHİN	Görevli	0 216 400 90 00	isa.sahin@korfezgyo.com.tr	-

*Muhammet Uslu'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisansı alımına ilişkin sınav süreci devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11 inci maddesi uyarınca başlıca görevleri şunlardır:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

17 PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1 İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirketin finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet alanları ve coğrafi bölge bazlı çalışan sayısı bilgisi aşağıdaki şekildedir:

Kişi	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yönetim/Genel Müdürlük Çalışanı	8	8	8	7
Saha Çalışanı	-	-	-	-
Yurt içi Çalışan	8	8	8	7
Yurt dışı Çalışan	-	-	-	-
Toplam	8	8	8	7

17.2 Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1 Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2 Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3 Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18 ANA PAY SAHİPLERİ

18.1 İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Durum İtibarıyla		30/06/2024	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	244.200.000	%74,0	244.200.000	%74,0
Halka Açık	85,800,000	%26,0	85,800,000	%26,0
TOPLAM	330.000.000	%100	330.000.000	%100

18.2 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Durum İtibarıyla		30/06/2024	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Kuwait Finance House	2.863.098.149	%57,81	2.863.040.000	62,24%
T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü	1.212.608.231	%24,49	861.120.000	18,72%
İslam Kalkınma Bankası	414.000.000	%8,36	414.000.000	9,06%
Wafra International Investment Company	414.000.000	%8,36	414.000.000	9,00%
Diğer	48.498.620	%98	47.840.000	1,04%
TOPLAM	4.952.205.000	%100	4.600.000.000	100%

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 95.439.000 adet pay karşılığı 95.439.000-TL'den ve B grubu hamiline 234.561.000- adet pay karşılığı 234.561.000-TL'den oluşmaktadır. Şirket esas sözleşmesi 7. Madde uyarınca A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3'ten az

olmamak kaydıyla 2/3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A ve B grubu paylarda farklı oy hakkı bulunmamaktadır.

18.3 Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	1,00	95.439.000	%28,92
B	Hamiline	Yoktur	1,00	234.561.000	%71,08
			TOPLAM	330.000.000	%100

18.4 İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Unvanı	A Grubu		B Grubu		Kontrolün Kaynağı	Tedbir
	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oranı (%)		
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	95.439.000	28,92%	148.761.000	45,08%	Pay Sahipliği	Yoktur

18.5 İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19 İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1 İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

2023, 2022 ve 2021 yıl sonu bağımsız denetim raporlarının 24 nolu dipnotunda, 30.06.2024 tarihli raporun ise 4 no'lu dipnotlarında bu işlemlere ilişkin detaylar yer almaktadır. Şirketin grup içi işlemlere konu olabilecek faaliyetleri iki ana başlık altında toplanabilir:

1. Gelir tablosunda hasılat ve bilançoda ticari alacaklar kalemini etkileyen devremülk satış ve kiralama işlemleri,
2. Gelir tablosunda yatırım gelirlerini ve bilançoda banka ve finansal yatırımlar kalemlerini etkileyen finansal işlemler

1. Devremülk Satış ve Kiralama İşlemleri:

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Balıkesir ili Edremit ilçesi Güre Mahallesinde bulunan Körfez Termal Devremülk Tesisi'nde sahip olduğu devremülklerin kış ve bahar dönemlerinde haftalık kullanıma uygun olacak şekilde devremülk dönemlerinin hisseli olarak satışını yapmaktadır.

Haftalık satışlarda tapu çıkarılabilmesi için her bir devremülk dönemine (14 günlük) ait olan haftalık hisseli satışların tamamının yapılması gerekmektedir. Aynı devremülk döneminde bir haftası satılan ancak diğer haftası satılmayan dönemlerin tapu işlemlerinin tamamlanabilmesi için diğer hafta Körfez Tatil Beldesi Turistik İşletmeler ve Devremülk Yöneticiliği A.Ş.'ye satılmaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Balıkesir ili Edremit ilçesi Güre Mahallesi'nde bulunan Körfez Termal Devremülk Tesisi'nde sahip olduğu devremülkleri Körfez Tatil Beldesi Turistik İşletmeler ve Devremülk Yöneticiliği A.Ş.'ye ("Körfez Tatil") kiralamıştır. Kira bedeli ise sabit bir tutar olmayıp, Körfez Tatil'in elde edeceği net satış hasılatının %95'i olarak belirlenmiştir. Buna göre Körfez Tatil sözleşmeye konu devremülkleri müşterilere kiraya vermekte, elde ettiği hasılatı giderleri düşükten sonra kalan net satış hasılatının %95'ini kira bedeli olarak Şirkete ödemektedir. Bu işlemler neticesinde raporlama dönemleri itibariyle ticari alacak kalemleri oluşabilmekte, ancak bu bakiyeler ticari teamüller çerçevesinde tahsil edilmektedir.

Bu işlemlerden elde edilecek gelirlerin toplam hasılat içindeki payının %10'u geçeceği öngörüldüğü için ilgili yılın ilk aylarında Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "İlişkili Taraflarla Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemlere Dair Yönetim Kurulu Raporu" KAP üzerinden duyurulmaktadır.

2. Finansal Yatırımlar:

Şirket satış ve kiralama gelirlerinden elde ettiği nakit varlıklarını katılım hesaplarında, kira sertifikalarında ve/veya yatırım fonlarında değerlendirmektedir.

Bu işlemler ana ortak Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. bünyesinde açtığı katılım hesapları üzerinden, ana ortağın diğer iştiraki KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. ve yine ana ortağın bir başka iştiraki Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. kanalıyla yapılabilmektedir.

Yukarıda yer alan kurumlar üzerinden yapılan yatırımlardan elde edilen gelirler gelir tablosunda yatırım gelirleri başlığında takip edilmekte, bu işlemler neticesinde oluşan bakiyeler de bilançoda 'bankalar' kaleminde ve 'finansal yatırımlar' kaleminde takip edilmektedir.

İlişkili taraf işlemlerine ait bahsi geçen bağımsız denetim raporlarında yer alan işlemler sırasıyla aşağıdaki şekildedir;

**KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok Kat:14
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 064 7467

**KUVEYT TÜRK**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 042 5578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0800043457800001

2021 yılı itibarıyla ilişkili taraf işlemleri

Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	1 Ocak-31 Aralık 2021
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	7.799.779
- Devre mülk kiralama işlemleri	5.939.997
- Devre mülk satış işlemleri	1.859.782
Toplam	7.799.779
Kar payı gelirleri	1 Ocak-31 Aralık 2021
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	2.407.908
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	781.482
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) (Dipnot 19)	13.018
Toplam	3.202.408
Hizmet giderleri	1 Ocak-31 Aralık 2021
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (Kiralama gideri) (2) (Dipnot 16)	297.000
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	185.277
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	16.191
Toplam	498.468
Alınan teminat mektubu	31 Aralık 2021
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	144.000
Toplam	144.000

- (1) Ana Ortak.
- (2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.
- (3) Yönetim Kurulu Üyesi.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 105 Kat: 11 Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274997 Mersis No: 08000049457800001
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 76 00
Uskudar V.D. 586 009 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 179/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 417 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 0800049457800001

2022 yılı itibarıyla ilişkili taraf işlemleri

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2022
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	4.994.493
Toplam	4.994.493

İlişkili taraflardan cari ve katılım hesapları	31 Aralık 2022
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)- Cari Hesap	2.664.733
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)- Katılım Hesabı	34.963.386
Toplam	37.628.119

İlişkili taraflardan finansal yatırımlar	31 Aralık 2022
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	28.436.510
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	28.477.739
Toplam	56.914.249

- (1) Ana Ortak.
(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	
- Devre mülk kiralama işlemleri	22.201.778
- Devre mülk satış işlemleri	21.092.919
Toplam	43.294.697

Kar payı gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	5.271.465
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	1.426.665
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	5.993.690
Toplam	12.691.820

Hizmet giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (Kiralama gideri) (2) (Dipnot 16)	1.110.091
Toplam	1.110.091

- (1) Ana Ortak.
(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 141 Kat: 2 D: 5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 417 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/1 Kat: 3.1 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 457 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0800049457800001

2023 yılı itibarıyla ilişkili taraf işlemleri

İlişkili taraflardan ticari alacaklar **31 Aralık 2023**

Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. (2) 2.261.778

Toplam **2.261.778**

İlişkili taraflardan cari ve katılım hesapları **31 Aralık 2023**

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)- Cari Hesap 1.938.758

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)- Katılım Hesabı 47.578.987

Toplam **49.517.745**

İlişkili taraflardan finansal yatırımlar **31 Aralık 2023**

KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2) 48.508.001

KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2) -

Toplam **48.508.001**

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

Devre mülk satış ve kiralama gelirleri **1 Ocak-31 Aralık 2023**

Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. (2)

- Devre mülk kiralama işlemleri 27.586.904

- Devre mülk satış işlemleri 24.823.263

Toplam **52.410.167**

Kar payı gelirleri **1 Ocak-31 Aralık 2023**

KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2) 13.497.925

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) 5.777.948

KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2) 744.152

Toplam **20.020.025**

Hizmet giderleri **1 Ocak-31 Aralık 2023**

Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (Kiralama gideri) (2) (Dipnot 16) 1.384.085

Toplam **1.384.085**

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

1 Ocak – 30 Haziran 2024 dönemi itibarıyla ilişkili taraf işlemleri

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2024		
	Alacaklar	Cari ve Katılım Hesapları	
	Ticari	Ticari	Ticari
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	6.260.301	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	1.366.693	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	16.621.625	-
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	43.405.386
	<u>6.260.301</u>	<u>17.988.318</u>	<u>43.405.386</u>

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Haziran 2024		
	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	18.323.029	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	10.856.961	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	7.466.068	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	17.816.853	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	4.431.644	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2) (Dipnot 17)	-	-	542.848
	<u>18.323.029</u>	<u>22.248.497</u>	<u>542.848</u>

19.2 İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı aşağıdaki şekildedir;

GELİR TABLOSU	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022*	1 Ocak – 31 Aralık 2021
İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar	18.323.029	52.410.167	43.294.697	7.799.779
Hasılat	30.851.660	86.154.636	84.686.332	28.185.318
İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar/Hasılat	59,4%	60,8%	51,1%	27,7%

20 DİĞER BİLGİLER

20.1 Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 330.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay bedellerinin tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiş ve her biri 1 TL itibari değerinde 330.000.000 adet hamiline paya bölünmüştür. Sermayeyi temsil eden paylar A ve B grubu olarak ayrılmış olup sermayenin 95.439.000'lik kısmı nama yazılı A grubu paylardan 234.561.000 TL'lik kısmı hamiline yazılı B grubu paylardan oluşmaktadır.

20.2 Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı Sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

20.3 Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fiili Dolaşımdaki Paylar, Nominal TL	16.500.000	16.500.000	16.500.000	16.500.000
Toplam Sermaye, Nominal TL	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	25,00%	25,00%	23,68%	22,15%

20.4 Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5 İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

20.6 Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.7 Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.8 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

İç kaynaklardan yapılan %400 oranındaki bedelsiz Sermaye artışı 26.12.2024 tarihinde tescil olmuştur. Bu durumda yeni sermaye yapısı aşağıdaki gibi olmuştur:

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					400%	Yeni Sermaye	
Mevcut Durum Ortaklık Yapısı					Artırım		
Ortağın Adı	Pay Grubu	Payın Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Artacak Paylar	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	Nama	19.087.800	28,92%	76.351.200	95.439.000	28,92%
	B	Hamiline	30.412.200	46,08%	121.648.800	152.061.000	46,08%
HALKA AÇIK PAYLAR	B	Hamiline	16.500.000	25,00%	66.000.000	82.500.000	25,00%
Toplam			66.000.000	100,00%	264.000.000	330.000.000	100,00%

20.9 İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.10 İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket sermayesi A ve B grubu paylara ayrılmış olup A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görmezken B grubu paylar KRGYO kodu ile Borsa İstanbul Ana Pazarda işlem görmektedir.

20.11 İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.12 Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi, Şirket İç Yönergesi ve Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge'ye Şirket internet sitesi adresinde (www.korfezygo.com.tr) bulunan Yatırımcı ilişkileri Esas Sözleşme bölümünden ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir. İlgili İç Yönerge'ye işbu izahnamenin eklerinde de yer verilmiştir.

20.13 Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket esas sözleşmesinin "Şirketin Amaç ve Konusu" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirketin başlıca faaliyet alanı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinde bulunmaktır. Şirket esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetler doğrultusunda konut, iş yeri, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi gibi taşınmazları satın almak, satmak, üçüncü kişilere kiraya vermek veya bunlardan kiralamak; kat karşılığı projelere dahil olmak ya da projeler geliştirmektir. Ayrıca gayrimenkule dayalı haklar ve lisanslar (tapu, ipotek, irtifak hakkı vb.) edinme veya devretme yetkisine sahip olan şirket, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir ve portföy işletmeciliği faaliyetleri yürütmek üzere faaliyet göstermektedir. Şirket tüm bu faaliyetleri Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve şirket esas sözleşmesinin 4. maddesi çerçevesinde yürütmektedir.

20.14 Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Yönetim Kurulu'na ve Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin esaslar esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu Görev ve Süresi" başlıklı 21'inci maddesi, "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları" başlıklı 22'nci maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 23'üncü maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 25'inci maddesi, "Şirketi Temsil ve İlam" başlıklı 26'ncı maddesi ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 31'inci maddesinde yer verilmiştir. Esas sözleşmenin söz konusu maddeleri uyarınca:

- Şirketin işleri ve idaresi Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre Genel Kurul'un pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından beş kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde en az iki bağımsız yönetim kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

- Yönetim Kurulu üyeleri en çok üç yıllık süre için seçilirler.

- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

20.15 Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirketin çıkarılmış sermayesi 330.000.000 (üçyüzotuzmilyon Türk Lirası) olup, söz konusu çıkarılmış sermayesi muvazadan arı şekilde tamamen ödenmiştir. Şirketin çıkarılmış sermayesi, her biri 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerde 95.439.000 adet A Grubu (İmtiyazlı), 234.561.000 adet B Grubu (İmtiyazsız), olmak üzere toplam 330.000.000 TL (üçyüzotuzmilyon) adet paydan oluşmaktadır. Her biri 1-TL nominal değerde olan A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Yönetim Kurulu üyeleri seçiminde A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

20.16 Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde;

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

20.17 Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 14. maddesi çerçevesinde;

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut

olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır. Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir. Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

20.18 İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.19 Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı yedinci maddesine göre;

Şirketin, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL (Bir Milyar Türk Lirası) olup, her biri 1 TL itibari değerde 1.000.000.000 (Bir Milyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2024 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2024 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 330.000.000 TL olup 95.439.000 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu, 234.561.000 TL'lik kısmı ise hamiline yazılı B grubu paylardır. Bu sermaye 1 TL itibari değerde 330.000.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası

Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Sermaye artırımlarında; sadece B Grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, yönetim kurulu işbu maddenin 6. fıkrası uyarınca aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüçhan hakları vardır. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermaye artırımlarında çıkarılmış sermayenin nakden ödenen kısmının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenmiş oranın/tutarın altına düşmemesi şartıyla, üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı aynı haklar Türk Ticaret Kanunu'nun 342. ve 343. Maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Aynı sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir. Aynı sermaye karşılığı ihraç edilecek payların satışı yapılabilir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Şirketin kendi paylarını iktisabına ilişkin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.

20.20 Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21 ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Körfez Tatil A.Ş ile yapılan hasılatı dayalı Devremülk Kira Sözleşmesi:

İlişkili taraf işlemleri kısmında yer verilen devremülk kiralama işlemleri kapsamında Körfez GYO ile Körfez Tatil arasında 25.07.2017 tarihinde imzalanmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin konusu Körfez Termal Devremülk Tesisi'nde sözleşmenin imza tarihi itibarıyla Körfez GYO'ya ait olan devremülklerin Körfez Tatil'e kiralanmasıdır. Sözleşmenin süresi bir yıl olarak belirlenmiş olmakla birlikte tarafların aksi yönde ihbarı olmadığı sürece aynı şartlarla birer yıllık sürelerle uzayacağı belirtilmiştir.

Sözleşmede kira bedeli ilgili devremülklerden elde edilen net satış hasılatının %95'i olarak belirlenmiştir. Sözleşmede ayrıca sözleşmeye konu olan devremülklerin satışının devam edeceği, satışı yapılan devremülklerin sözleşme kapsamından çıkarılacağı ve sözleşmenin kalan devremülkler üzerinden aynı koşullarla devam edeceği belirtilmektedir.

Körfez GYO Ofis Kira Sözleşmesi:

Körfez GYO'nun genel müdürlük olarak kullandığı Altunizade'de yer alan ofis için imzalanmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesi Eylül 2021 de imzalanmış olup sözleşme süresi 3+3 yıl olarak belirlenmiştir. Kira sözleşmesinin ilk 3 yıllık periyodu Eylül 2024 itibarıyla tamamlanmış olup Şirket. sözleşmeden kaynaklanan haklarını kullanarak 2 ay önceden bildirmek şartıyla kira sözleşmesini dilediği zaman herhangi bir tazminat ödmeden sonlandırabilmektedir.

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok Kat:11
Kat:2 D:5 Üsküdar/İST. muhasabat@korfeygyo.com.tr
Tel: 0216 460 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

 **KUVEYT TÜRK**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eminönü Mh. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 040 45 78 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0800199457800001

22 İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1 İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İhraççının, Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından ve 30.06.2024 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, İhraççının www.korfezgyo.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr internet sitelerinden temin edilebilir.

31.12.2021 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 16.02.2022 tarihinde, 31.12.2022 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 06.02.2023 tarihinde, 31.12.2023 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 22.03.2024 tarihinde, 30.06.2024 dönemine ilişkin sınırlı denetim raporu 19.09.2024 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

22.2 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibari ile Şirketin finansal raporlarının bağımsız denetimine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Dönem	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Sorumlu Denetçi	Görüş/Sonuç
01.01.2024-30.06.2024	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Koray ÖZKURT	Olumlu
2023	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Tolga ÖZDEMİR	Olumlu
2022	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Alper EKBUL	Olumlu
2021	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Alper EKBUL	Olumlu

İzahnamede yer alan 2021-2022 ve 2023 yılları finansal tablo dönemleri itibari ile bağımsız denetim kuruluşunda değişiklik olmamakla birlikte sorumlu denetçide değişiklik gerçekleşmiş olup, söz konusu değişiklik bağımsız denetim kuruluşunun kendi içsel uygulaması çerçevesinde gerçekleşmiştir.

22.3 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

22.4 Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5 Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6 İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirketin kâr dağıtım politikası; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin “Kârın Dağıtım ve Yedek Akçeler” konulu 33’üncü maddesi çerçevesinde kâr dağıtım kararlarını belirleyen “Kâr Dağıtım Politikası” aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;

Şirket kâr dağıtım ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5’i kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK’nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5’i oranında kâr payı düştükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK’nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu’nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır. Bu esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz. Türk Ticaret Kanununun 512. maddesi hükmü saklıdır. İhraççının esas sözleşmesi ve kamuya açıklanan diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ve bu konudaki sınırlamaları ile ilgili politikalarının açıklaması ile izahnamede yer alması gereken yıllık finansal tablo dönemlerine ilişkin kâr dağıtım konusunda almış olduğu kararların; hisse başına düşen kâr payı tutarının (hisse sayısının değişmesi halinde

karşılaştırılabilir olması için düzeltilmiş olarak) açıklamasına yer verilecektir. Aynı zamanda, Kurul tarafından belirlenen formatlara uygun olarak hazırlanan söz konusu dönemlere ilişkin kâr dağıtım tablolarına da yer verilecektir.

2021 Yılı Genel Kurul Kararı:

2021 yılı hesap dönemine ait mali tablolarda oluşan kârın Yönetim Kurulunun 21.03.2022 tarih ve 08 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca, devam eden ve yeni yapılacak yatırımlardaki nakit ihtiyacına bîaen dağıtılmayarak şirket bünyesinde bırakılması Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

2022 Yılı Genel Kurul Kararı:

2022 yılı hesap dönemine ait mali tablolarda oluşan kârın Yönetim Kurulunun 02.03.2023 tarih ve 07 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca, devam eden ve yeni yapılacak yatırımlardaki nakit ihtiyacına bîaen dağıtılmayarak şirket bünyesinde bırakılması Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

2023 Yılı Genel Kurul Kararı:

2023 yılı hesap dönemine ait mali tablolarda oluşan kârın Yönetim Kurulunun 04.04.2024 tarih ve 07 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca, devam eden ve yeni yapılacak yatırımlardaki nakit ihtiyacına bîaen dağıtılmayarak şirket bünyesinde bırakılması Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

22.7 Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

22.8 İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23 İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1 İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	660.000. 000	%200	1,00	660.000. 000	%200
					TOPLAM	660.000. 000	

23.2 Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye piyasası kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında oluşturulacaktır.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurtdışında ve yurtiçinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Hisseleri, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kâr payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef kişiler, kâr payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kâr dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. SPK'nın II-19.1 Kar Payı Tebliği uyarınca kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibariyle başlanması gerekmektedir.

Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemekte ve kâr dağıtım politikası uyarınca kâr dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına haizdir. SPKn md.18 hükmü uyarınca, yönetim kurulunun; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md.462, SPKn md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

Şirketin sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

e) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, II- 30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

Genel kurul toplantıya, Şirketin internet sitesinde, KAP'ta, MKK'nın EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. SPK'nın II.-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" gereğince bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi" nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Yönetim kurulu, genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

KORFEZ GYO

KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 10, Kat: 2 D:5 Uskudar/İST. - 34099
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
E-posta: info@korfezgyo.com.tr
Uskudar V.D. 506 004 7667

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/1 Kat: 11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 1578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 080000491578000001

f) Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı (TTK md. 407, md 409, md. 417):

TTK madde 417 uyarınca; yönetim kurulu, SPKn 30. maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesine"ne göre düzenler. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri çizelgesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

g) Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 436): TTK madde 432 hükmü uyarınca:

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibi menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 hükmü uyarınca:

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da, en az bir oy hakkına haizdir.

TTK madde 435 hükmü uyarınca;

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 hükmü uyarınca;

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üst soyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri yada hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu yada hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisine haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPK madde 30 uyarınca:

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428 inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

h) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

SPKn madde 14 uyarınca İhraççı, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır. Pay sahiplerinden herhangi birine bu sıfatı dolayısıyla genel kurul dışında bir konuda bilgi verilmişse, diğer bir pay sahibinin istemde bulunması üzerine, aynı bilgi, gündemle ilgili olmasa da aynı kapsam ve ayrıntıda verilir. Şirketin ticari defterleriyle yazışmalarının, pay sahibinin sorusunu ilgilendiren kısımlarının incelenebilmesi için, genel kurulun açık izni veya yönetim kurulunun bu hususta kararı gerekir. İzin alındığı takdirde inceleme bir uzman aracılığıyla da yapılabilir. Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bu fıkra anlamında bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra Şirketin merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

ı) İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445, 451, SPKn md. 18/6, 20/2):

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan ayrıntıların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

İ) Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır. Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

j) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir. Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

k) Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPK'nın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

l) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

SPK'nın II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'ne göre, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirketin oy haklarının %98 veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri SPK'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının SPK'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

23.6 Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketin 30.12.2024 tarihli, 22 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında aşağıdaki yazılı hususlar görüşülmüştür;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 1.000.000.000.-TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 330.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle, %200 oranında, 660.000.000.-TL artırılarak 990.000.000.-TL'ye çıkarılmasına,

Artırılan 660.000.000.-TL sermayeyi temsil eden, her biri 1,00.-TL nominal değerli 660.000.000 adet payın, Esas Sözleşme'de A Grubu paylara tanınan imtiyazlar korunacak

şekilde, 190.878.000 adedin A grubu nama yazılı, 469.122.000 adedin B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine,

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının 1,00.-TL nominal değer üzerinden kullanırılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1,00.-TL nominal değeri bir payın satış fiyatının 1,00.-TL olarak belirlenmesine,

Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

Süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu hamiline yazılı paylar için B Grubu hamiline yazılı pay verilmesine,

Yeni pay alma haklarının kullanırılmasından sonra kalan B grubu payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulmasına,

Sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanırılmasına,

VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33 uyarınca sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan raporun onaylanarak, izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuoyuna açıklanmasına,

Sermaye artırımını işlemleri kapsamında Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine,

Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izahname ve diğer belgelerin imzalanması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmalı için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için Genel Müdürlük'e yetki verilmesine

oy birliği ile karar verilmiştir.

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

Yoktur.

23.8 İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24 üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23 üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23 üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

23.9 Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

24 HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1 Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1 Halka arzın tabii olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabii olup, başka bir kurum onayına tabii değildir.

24.1.2 Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirketin 1.000.000.000-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 330.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesi %200 oranında artırılarak 990.000.000-TL'ye çıkarılacaktır. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar A Grubu pay sahiplerine A Grubu (nama), B Grubu pay sahiplerine B Grubu (hamiline) pay verilecektir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkı kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Sermaye artırımını ayrıca sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen şekilde KAP'a ait www.kap.org.tr'de, Şirketin kurumsal internet sitesi olan www.korfezgyo.com.tr ve Kuveyt Türk Yatırım'ın kurumsal internet sitesi olan www.kuveytturkyatirim.com.tr adreslerinde kamuya açıklanacaktır.

24.1.3 Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1 Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında ve payların nominal değeri (1 TL) üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını Borsa İstanbul Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nda satmaları mümkün bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nun II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde düzenlenen "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 işgünüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirketin Kurumsal İnternet Sitesinde (www.korfezgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler İnternet sitesinde (<https://www.kuveytturkyatirim.com.tr>) ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasının ve halka arzın, SPK'dan gerekli onaylarının alınmasını takiben 2025 Nisan ayı içerisinde yapılması planlanmaktadır.

24.1.3.2 Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar A Grubu pay sahiplerine A Grubu (hamiline), B Grubu pay sahiplerine B Grubu (hamiline) pay verilecektir.

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değer üzerinden (1 TL nominal değerli paylar için 1 TL değerden), yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerden altında kalmamak kaydıyla "BİST" Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 lot'tur. Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" nde yer alan "Borsa'da satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine

başvuruları gerekmektedir. BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİST (www.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan Esentepe Kurumsal Şube 1101298-80 no'lu (IBAN: TR 90 0020 5000 0011 0129 8000 80) özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde Şirket adına ve hesabına açılan hesaba MKK tarafından ödenmek üzere (yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde) tam ve nakit olarak aracı kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından artan pay olursa, bu paylar için "Borsa 'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar BIST Birincil Piyasa 'da nominal değer in altında olmamak üzere Pay Piyasasında oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların 2 iş gününden önce tamamının satılması halinde satış sona erdirilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvuruları gerekmektedir. Pay bedelleri tahsil edildikçe MKK tarafından pay bedelleri Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan 1101298-80 no'lu (IBAN: TR 90 0020 5000 0011 0129 8000 80) özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde yatırım hesaplarının bulunduğu aracı kurumlara başvurarak yeni pay alma bedellerini yatıracaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ise, halka arz süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvuruları gerekmektedir. Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesine www.borsaistanbul.com ve www.tspb.org.tr adresli internet sitelerinden ulaşılabilir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4 Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi; yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler'in ve/veya Şirketin aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirket bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirketin ilişkili tarafları ve Yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek, olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması, sermaye artırım süresi içinde Şirketin mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin (II- 5.1) 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcının yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

24.1.5 Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Şirket tarafından bedelli sermaye artırım yoluyla çıkarılacak payların ortaklıklara yeni pay alma hakları kullandırılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da 2 (iki) iş günü süre ile nominal değer altında olmamak üzere satılmasıyla gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma hakkının kullanılmaması durumunda kalan payların satışının Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da, piyasa fiyatı üzerinden gerçekleşecek olmasından ve emir gerçekleşmeden girilen talebe ilişkin bedel tahsilatı yapılamayacağından karşılanmayan taleplere ilişkin bedel iadesi ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarın iadesi söz konusu olmayacaktır.

24.1.6 Talep edilebilecek aşgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Pay sahipleri herhangi bir kısıtlamaya tabi olmaksızın yeni pay alma haklarını tamamen veya kısmen kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında yatırımcılar 1 lot ve katları şeklinde pay alabileceklerdir. Şirket payları açısından 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

24.1.7 Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8 Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanımı yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinde kayden teslim edilecektir.

24.1.9 Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10 Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

- a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

- b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

- c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Ortaklarımızın yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamış olup, kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasa'da halka arz edilecektir.

- d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde / / ile / / tarihleri/ilan edilecek tarihler arasında, gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

- e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Yoktur.

- f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Kısıklı Cd. Aköz İşmerkezi Kat:11 D:5 Uskudar/İST. Tarih: 02.12.2017
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 03
Uskudar V.D. 886 004 7407

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Cad.
No:12 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 1078 Tc.Sic.No: 491942
Mersis No: 0606009457800001

Pay bedelleri Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan Esentepe Kurumsal Şube 1101298-80 no'lu (IBAN: TR 90 0020 5000 0011 0129 8000 80) özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum / kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, payların bulunduğu aracı kurum/banka nezdindeki hesaplarına hak kullanım bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak suretiyle yeni paylarını alabileceklerdir.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma (rüşhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüşhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüşhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüşhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüşhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüşhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüşhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

24.1.11 Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Şirketin ana ortağı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., yeni pay alma hakları 15 günlük rüşhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılamaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Pazar'da satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak şartıyla, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3(üç) iş günü içerisinde bedellerin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağı 30.12.2024 tarih ve 22 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirkete bildirilmiştir.

24.1.12 Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

24.1.13 Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

KORFEZ GYO

KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı 12h. Kısıklı Cd. Akmerkezi Kat:14/1
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. ni@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 76 00
Üsküdar V.D. 586 064 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 500 049 4678 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 06000049457800001

24.1.14 Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Ad Soyad	Görev	İdari Sorumluluğu Bulunan Kişi	Neden
Ahmet Karaca	Kuveyt Türk Genel Müdür Yardımcısı	Hayır	Görevi Nedeniyle
Ahmet Süleyman Karakaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Körfez Gyo
Mehmet Keleş	Kuveyt Türk Muhasebe Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Adnan Ertem	Kuveyt Türk Yön Kur Üyesi	Hayır	Görevi Nedeniyle
İdris Turan İlter	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Körfez Gyo
Berrin Kurtuluş Sever	Ekspertiz Firması Çalışanı	Hayır	Görevi Nedeniyle
Güven Obalı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Körfez Gyo
Eren Kurt	Ekspertiz Firması Çalışanı	Hayır	Görevi Nedeniyle
Arslan Murat Soner	Kuveyt Türk Bütçe Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Sabahattin Birdal	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Körfez Gyo
Muhammet Uslu	Mali Ve İdari İşler Grup Başkanı	Hayır	Körfez Gyo
Ufuk Güner	Şirket Genel Müdürü	Hayır	Görevi Nedeniyle
Murat Parmakçı	Şirket Danışmanı	Hayır	Görevi Nedeniyle
Nadir Alpaslan	Kuveyt Türk Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Görevi Nedeniyle
İsa Şahin	Şirket Mali Ve İdari İşler Müdürü	Hayır	Görevi Nedeniyle
Erkan Ömeroğlu	Körfez Gyo Bağımsız Yk Üyesi	Hayır	Görevi Nedeniyle
Ufuk Uyan	Kuveyt Türk Genel Müdür Ve Yön Kur Uyesi	Hayır	Görevi Nedeniyle
Samet Özcan	Kuveyt Türk Raporlama Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Mustafa Erdem	Kuveyt Türk Raporlama Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Abdulkahhar Ahmet	Kuveyt Türk Bütçe Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Mert Erkan	Kuveyt Türk Raporlama Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Engin Gül	Kuveyt Türk Bütçe Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Murat Çay	Kuveyt Türk Bütçe Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Gökhan Yılmaz	Kuveyt Türk Raporlama Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Selim Eşki	Kuveyt Türk Bütçe Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Tuğba Lütfiye Gümüş	Kuveyt Türk Raporlama Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Ayşe Şeyma Kahraman	Kuveyt Türk Bütçe Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Selçuk Savaş	Kuveyt Türk Bütçe Md	Hayır	Görevi Nedeniyle

Ad Soyad	Görev	İdari Sorumluluğu Bulunan Kişi	Neden
Furkan El	Kuveyt Türk Raporlama Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Mehmet Arslan	Kuveyt Türk Raporlama Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Tuğba Saruhan	Kuveyt Türk Raporlama Md	Hayır	Görevi Nedeniyle
Selman Ortaköy	Kuveyt Türk Yatırım Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Görevi Nedeniyle
Turgay Çavaş	Kuveyt Türk Yatırım Genel Müdür Yardımcısı	Hayır	Görevi Nedeniyle
Abdulkadir Sadıkoğlu	Kuveyt Türk Yatırım Kurumsal Finansman Direktörü	Hayır	Görevi Nedeniyle
Mesut Şayın	Kuveyt Türk Yatırım Kurumsal Finansman Müdürü	Hayır	Görevi Nedeniyle
Ömür Hasan Karataş	Kuveyt Türk Yatırım Kurumsal Finansman Uzman Yardımcısı	Hayır	Görevi Nedeniyle

24.2 Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1 Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2 İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

İzahnamenin 25.1.11 maddesinde belirtildiği üzere Şirketin ana ortağı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak şartıyla, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam ve nakden ödenerek satın alma taahhüdü bulunmaktadır.

24.2.3 Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını başvurmuş oldukları ilgili aracı kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3 Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli 1 lot pay için 1 TL olarak kullanılacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gündür. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden satılacaktır.

Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.

Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

24.3.2 Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değere denk (1 lot) paylar için 1 TL'dir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİST Birincil Piyasada 2 iş günü süre ile nominal değer altında olmamak kaydıyla Borsa'da oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satılacağından belirlenmiş bir halka arz fiyatı yoktur.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr). Şirketin kurumsal internet sitesi (www.korfezgyo.com.tr) ve Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.kuveytturkyatirim.com.tr)' nin internet sitesinde ilan edilecek "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu"nda belirtilecektir.

24.3.3 Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yoktur.

24.4 Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1 Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 15.01.2025 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri bulunan Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. halka arza en iyi gayret yöntemi ile aracılık edecektir.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat: 11 34394 Esentepe / İstanbul
Telefon	444 1 101
İnternet Adresi	www.kuveytturkyatirim.com.tr

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İtunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Blok No: 10 Kat: 2 D: 5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 09
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cd. No: 129/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 040 45 00 Sic.No: 491942
Mersis No: 0606009457800001

24.4.2 Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ihraç söz konusu değildir. Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3 Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	660.000.000	200,00

24.4.4 Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 15.01.2025 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Kuveyt Türk Yatırım Değerler'in aracılık komisyon ücreti 790.000 TL (BSMV dahil) 'dir. Sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının BİST'te satışı En İyi Gayret Yöntemi ile aracı kurum tarafından gerçekleştirilecektir.

24.5 Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler ise aracılık komisyonu elde edecektir. Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler'in aracılık komisyon ücreti 790.000 TL (BSMV dahil)'dir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler dışında, halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili kuruluş ile ihraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25 BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1 Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 06.05.2014 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar'da "KRGYO" işlem koduyla işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (B grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilerek

Borsa'da işlem görmeye başlayacaktır. A grubu hamiline yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırım sonucunda oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

25.2 İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirketin mevcut payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görecektir.

25.3 Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4 Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

25.5 Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemleri planlanmamaktadır.

26 MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1 Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2 Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3 Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

27 HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1 Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, ihraç maliyetleri düşüldükten sonra, sermaye artırım sonucunda sağlanacak tahmini nakit girişi yaklaşık 657.185.000 TL'dir.

Halka arza ilişkin Şirketin katlanacağı tahmini maliyetler aşağıdaki gibidir:

Sermaye Artırım Tutarı	660.000.000
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.320.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	207.900
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)	198.000
BIST Kota Alma Ücreti BSMV	9.900
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	264.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	33.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	790.000
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	200.100
Tahmini Toplam Maliyet	2.815.000
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0042

Ihraçtan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir (TL)	660.000.000
Tahmini Toplam Maliyet (TL)	2.815.000
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi (TL)	657.185.000

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan pay bulunması halinde, bu paylar BIST Birincil Piyasasında nominal değerın üzerinde satışa sunulacağından satış fiyatı ile nominal değer arasındaki fark kadar emisyon primi oluşacak, dolayısı ile satıştan elde edilecek net gelir değişeceğinden pay başına maliyet de değişecektir.

27.2 Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirketimizin merkez dışı örgütü bulunmamaktadır. Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 2014 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir. Şirketimizin Sermaye Artışından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri Hakkında Açıklama aşağıda tablo ve açıklamaları ile yer almaktadır;

Sıra No	Kullanım Alanı	Kullanılacak Tutar
1	Toruncenter ofis katları için kullanılan kredinin geri ödemesi	120,5 milyon TL
2	Kira geliri elde edilecek gayrimenkullere yatırım yapılması	328,6-394,3 milyon TL
3	Tuzla arsasına yapılacak proje geliştirme maliyetleri	98,6-131,4 milyon TL
4	Satışı devam eden devremülk yılatlarının ödenmesi ve işletme sermayesi	10,9-109,5 milyon TL
Toplam		657,2 milyon TL

Şirket bedelli sermaye artırımından elde etmeyi planladığı yaklaşık 657 milyon TL'nin yaklaşık %18'ine tekabül eden 120,5 milyon TL'yi Toruncenter ofis katları için Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'den kullandığı kredinin geri ödemesinde, yaklaşık %50-%60'ına tekabül eden yaklaşık 329-394 milyon TL'yi ile kira geliri elde edebileceği gayrimenkullerin satın alımında, %15-%20'sine tekabül eden 99-131 milyon TL'yi Tuzla arsasının paylı mülkiyetinin giderilmesinde ve üzerinde proje geliştirilmesinde, kalan tutarı ise satışı devam eden devremülklerin yılatlarının ödenmesinde ve Şirket faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla işletme sermayesi olarak kullanmayı planlamaktadır.

28 SULANMA ETKİSİ

28.1 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıdaki şekildedir;

Mevcut Ortakların Rüçhan Haklarını Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.06.2024)	970.507.489
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	330.000.000
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	2,9409
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	660.000.000
Halka Arz Masrafları	2.815.000
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.627.692.489
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	990.000.000
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,6441
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Tutarı	-1,2968
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Yüzdesi	-44,09%

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

Şirket paylarının 15.01.2025 tarihli kapanış fiyatı 8,46 TL'dir. Bu fiyattan %200,00 oranında nakit sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına göre düzeltilmiş fiyat 4,76 TL'dir:

$$(8,46 \text{ TL} + 1 \text{ TL} \times 200,00\%) / (1 + 200,00\%) = 4,76 \text{ TL}$$

Kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da 4,76 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		3.49
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		660,000,000.00
İhraca İlişkin Maliyet		2,815,000.00
Halka Arz Hasılatı		660,000,000.00
Net Hasılat		657,185,000.00
Özkaynak (30.06.2024)	970,507,489.00	1,627,692,489.00
Çıkarılmış Sermaye	330,000,000.00	990,000,000.00
Pay Başına Defter Değeri	2.94093	1.64413
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif)		- 1.296798
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif)		-44.09%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi		1,6506 TL
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi		34,68 %

Yukarıda yer verilen hesaplamalar, belirtilen varsayımlar ve veriler doğrultusunda gerçekleştirilmiş olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda farklılıklar olabilecektir.

29 UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1 Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sermaye artırımını ve halka arzla ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2 Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Şirketin izahnamede yer alan finansal tabloları aşağıda bilgileri verilen bağımsız denetim firmaları tarafından denetime tabi tutulmuştur. Finansal tablolara ait bilgiler, bağımsız denetim raporlarından aynen alınmış olup, Şirketin bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirilebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

Dönemi Görüş Ticaret Unvanı Sorumlu Ortak Baş Denetçi Adresi

30.06.2024 Olumlu DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Koray Özkurt Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34485 Sarıyer/İstanbul

31.12.2023 Olumlu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Tolga ÖZDEMİR Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi Sit. No:27/57 Sarıyer / İstanbul

31.12.2022 Olumlu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Alper EKBUL Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi Sit. No:27/57 Sarıyer / İstanbul

31.12.2021 Olumlu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Alper EKBUL Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi Sit. No:27/57 Sarıyer/İstanbul

30 PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem gören payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akıncıyazı Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merk. Kat:11 No:11
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. Muhasebe: 0216 400 90 00
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 400 90 00
Üsküdar V.D. 585 08 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler/ Beşiktaş Mah. Büyükdere Cad.
No:17/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 75 78 Vc.Sic.No: 491942
Mersis No: 06060049457800001

vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması tavsiye edilmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Paylardan elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesinde yatırımcıların gerçek kişi veya kurum olmasının yanında tam mükellef veya dar mükellef olmaları da önem arz etmektedir.

30.1 Genel Bakış

30.1.1 Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir Vergisi Mevzuatı uyarınca, Türk Hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye' de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca;

- i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar,
- ii) Resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk Vatandaşları,

"Tam Mükellef" statüsünde Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu;

- i) İkametgahın Türkiye'de bulunması veya
- ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması

olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, bilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla

Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmadıklarından Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya Dar Mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

İşbu sermaye artırımında ihraç ve halka arz edilecek paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların Borsa'da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve halka arz edilecek paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır:

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
110.000 TL'ye kadar	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20
870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL, fazlası	27
3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL, fazlası	35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.800 TL, fazlası	40

30.1.2 Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir karları 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK) ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. KVK'nın 32'nci maddesi uyarınca kurum kazancı üzerinden %20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı anılan Kanunun Geçici Maddesi 10 hükmü çerçevesinde 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançlar için %22 olarak belirlenmiş ve bu oranı %20'ye kadar indirmeye Cumhurbaşkanı yetkili kılınmıştır. Daha sonra 22.04.2021 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazete'de 15.04.2021 tarih ve 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayımlanmıştır. Bu Kanunun 11 inci maddesi ile KVK'na Geçici Madde 13 eklenmiştir. Eklenen bu hüküm ile KVK'nun 32'nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan %20 oranı, kurumların 2021 ve 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için sırasıyla %25 ve %23 olarak belirlenmiştir.

KVK'da tam ve Dar Mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tamamlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için;

- i) Kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya
- ii) Kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk Vergi Mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam Mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar Mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar Mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat, ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

30.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 yılından itibaren payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları

işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıdaki bölümde (31.2.2.) açıklandığı üzere, Borsa'da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, Borsa'da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtında ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa'da işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine ve Maliye Bakanlığına da bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) Alım satıma aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfasi halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı;

- i) Paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, Borsa'da işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonların katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK tarafından onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15,

ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kazançlar için %10 olarak

uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile BSMV tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

i) Sabit getirili menkul kıymetler,

ii) Değişken getirili menkul kıymetler,

iii) Diğer sermaye piyasası araçları ve

iv) Yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları

Şeklinde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dahil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile Borsa'da işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dahil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkiyat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkiyat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam Mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyat

KÖRFEZ GYO

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi B Blok Kat:14/1
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. muhasabat@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, Dar Mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, Dar Mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşma hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr sayfasında yer almaktadır.

30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

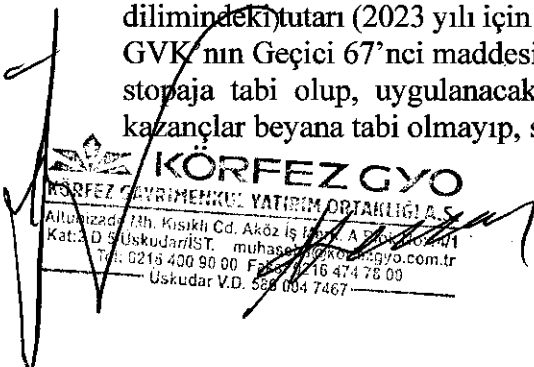
30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80 inci maddesi uyarınca, gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile Tam Mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır.

GVK Geçici Madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ'ta işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın Mükerrer 80 inci maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da GVK'nın Mükerrer 81 inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında arttırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1(c) hükmü uyarınca, Tam Mükellef gerçek kişilerin tevkif suretiyle vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı (2023 yılı için 150.000,-TL) aşıyor ise beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nın Geçici 67'nci maddesi uyarınca Borsa'da işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır. Mezkûr madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirilmez.



30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK Madde 86/2 çerçevesinde, Dar Mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye’de tevki suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar Mükellef gerçek kişilerin tevki sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK Madde 101/2 uyarınca, bu kazançların Türkiye’de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

KVK’nın 5/1-e maddesi uyarınca, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75’lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısıyla istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir. Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir.

Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır. İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da Dar Mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK’ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye’de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75’lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye’de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye’de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar Mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye’nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk Vergi Kanunlarından önce uygulanacaktır.

30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren SPK'nın düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olmuştur. KVK'ya 6322 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulu Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 35 inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonları aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin;

- i) Her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı,
- ii) Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi,
- iii) Varant,
- iv) Döviz,
- v) Emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi,
- vi) Kredi ve benzeri finansal varlıklar ve
- vii) Kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri

ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançlar için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dahil edilmeyecektir. Bu uygulamanın yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3 Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın anılan Kanun ile değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca;

- i) Tam Mükellef gerçek kişilere,
- ii) Gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara,
- iii) Gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara,
- iv) Dar Mükellef gerçek kişilere,
- v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığıyla kar payı elde edenler hariç ve

KORFEZ GYO
KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Kısıklı Cd. Aközü İş Merkezi Kat: 11 No: 14/1
34392 D-5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 430 90 00 Fax: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
No:12 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 045 45 41 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 06000049457800001

vi) Gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca, Tam Mükellefler kurumlara ve işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kar payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile eklenen 22/2 maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlardan elde edilen GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dahil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktaydı. Ancak, 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Tam Mükellef kurumlar tarafından; Tam Mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve gelir vergisinden muaf olanlara dağıtılan kâr paylarında stopaj oranı 22.12.2021 tarihinden geçerli olmak üzere %15'den %10'a düşürülmüştür. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları 2023 yılı gelirleri için 150.000,-TL'yi aşan kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde karın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kar dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kar payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca Dar Mükellef gerçek kişilere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Tam Mükellef kurumlar tarafından; Dar Mükellef gerçek kişilere ve gelir vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr paylarındaki stopaj oranı 22.12.2021 tarihinden geçerli olmak üzere %15'den %10'a düşürülmüştür. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, Dar Mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar Mükellef gerçek kişiler açısından kar paylarının tevkifat suretiyle vergilendirilmesi nihai vergileme olup, Dar Mükelleflerce bu gelirler için ayrıca gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır. Diğer taraftan GVK'nın 101 inci maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince, Dar Mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını,

Türkiye’de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK’nın 6’ncı maddesi kapsamındaki “safı kurum kazancı”, GVK’nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 olan kurumlar vergisi oranı, 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere %22’ye çıkarılmış; 21.12.2021 tarih ve 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile de 2021 ve 2022 yılları gelirlerine uygulanmak üzere sırasıyla

%25 ve %23, devam eden yıllarda ise %20 olarak belirlenmiştir.

Ancak, KVK’nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, Tam Mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK’nın 30/3 maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kar payları üzerinden Cumhurbaşkanlığı Kararında belirlenen oranda (son durum itibarıyla bu oran %10’dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye’nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, Dar Mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar Mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kar payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, Dar Mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31 İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1 İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Kat:11 No:14/1
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. muhasse@korfeyzgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 556 004 7457

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eskişehir Mah. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 400 Mersis No: 491942
Mersis No: 0606009457800001

31.2 İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3 Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4 Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5 İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6 Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabilceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32 İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi No:14/1 İç Kapı No: 5 Üsküdar / İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.korfezgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merk. / Blok No:14/1
Kat:105 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 430 90 00 Faks: 0216 430 90 01
Üsküdar V.D. 586 00 1067

106

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Rüyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 00 81 Sic.No: 491942
Mersis No: 0800013457800001

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Şirketin 30.06.2024-31.12.2023-31.12.2022-31.12.2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları

33 EKLER

Ek-1: Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Beyanları

Ek-2: Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Beyanları

Ek-3: Fon Kullanım Raporu

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınordu Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Mer. 4 Blok No: 10
Kat: 2 35 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 75 00
Üsküdar V.D. 586 064 7507

 **KUVEYT TÜRK**
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esat Toyyah. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli / MANGÖR
Zincirlikuyu V.D. 600 040 45 00 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0600049051800001