

Aynı hesap numarasına sahip emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirden başlanarak dağıtım yapılır, bu emir tükenmeden diğerlerine dağıtım yapılmaz. Bu emir tükendiği takdirde zaman önceliğine sahip diğer emir dağıtımdan pay almaya başlar ve dağıtım bu şekilde devam eder.

Hesap numarası özdeşliği kurum içerisinde değerlendirilir. Farklı kurumlardan gelen ve örtüsen hesap numaraları aynı olarak kabul edilmez.

**b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şecline ilişkin bilgi:**

Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi ile paylar satışa sunulacağı için BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlar aracılığı ile halka arza katılan yatırımcıların ödedikleri pay bedelleri, tahsilatı yapan kuruluşlar tarafından Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'deki hesabına aktarılacaktır. GEDİK, İHRAÇCI'nın aşağıda yer alan banka hesabına ödeme yapacaktır.

Hesap Sahibi : Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklıgı A.Ş.

Banka Ünvanı : Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.

Şube Adı : Merkez / Esentepe

Hesap No : 1101298-1

IBAN NO : TR89 0020 5000 0011 0129 8000 01

**c) Başvuru yerleri:**

Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi ile paylar satışa sunulacağı için, halka arzdan pay almak isteyen kişilerin, **yetkili aracı kurumlar vasıtasıyla alım talebinde bulunmaları gerekmekte olup, dağıtım zaman önceliği kuralına göre yapılacaktır.**

Borsa'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi BİAŞ ([www.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com)), TSPAKB ([www.tspakb.org.tr](http://www.tspakb.org.tr)) ve SPK ([www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)) 'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

**d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Payların dağıtımına ilişkin detaylı bilgilere yukarıda "Satış yöntemi ve başvuru şekli" başlıklı kısımda yer verilmektedir.

**5.1.4. Halka arzin ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıkten sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:**

**a) Halka arz, Borsa ön onayının alınamaması veya SPK tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması halinde kendiliğinden sona erer.**



11 Nisan 2013



b) Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş ve Körfez GYO A.Ş Aracılık ve Yüklenim Sözleşmesi'ni derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir.

i. Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Aracılık ve Yüklenim Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kıracak veya önemli ölçüde güçlendirerek hukuki düzenlemeler yapılması,

ii. Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabi afetler,

iii. Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş'nın halka arz edilen payların pazarlanması imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyle halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,

iv. Körfez GYO'nun yönetici ve ortakları ile Körfez GYO hakkında payların pazarlanması etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve Körfez GYO ve/veya ortaklarından biri aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkiyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması,

c) Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtımın tamamlanmasına kadar geçen süreçte, önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde, halka arz feshedilebilir.

“Önemli Sebep” payların satışının herhangi bir nedenle sonuçlandırılmaması dâhil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere uygulamada ve doktrinde kabul edilen durumlar ile Dünya'nın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içerecektir.

#### **5.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:**

“Borsada Satış” yöntemi ile paylar satışa sunulacağından yatırımcıların nihai satış fiyatı üzerinde ödeme yapması durumu ortaya çıkmayacaktır.

#### **5.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:**

Talep miktarının 1(bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Talep edilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır.

#### **5.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:**

SPKn'nun 8inci maddesi uyarınca, izahname ile kamu 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 vasıtasyyla derhal Kurula bildirilir.



11 Nisan 2014



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.

#### **5.1.8. Payları teslim yöntemi:**

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

#### **5.1.9. 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.

#### **5.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler**

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kullanımı tamamen kısıtlanmıştır.

#### **5.1.11. 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:**

Aracı Kurum	Yüklenilen Pay Adedi	Satışa sunulan Toplam Pay Adedine Oranı ( % )
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş	16.500.000	100

**Adres:** Cumhuriyet Mah. E5 Yanyol No:29 Yakacık Kartal İstanbul

**Web Sitesi:** [www.gedik.com](http://www.gedik.com)

1 TL nominal değerli payın satın alma fiyatı: 1,15 TL'dir. Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş yüklendiği payları alması durumunda, payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayıacağını beyan etmiştir.

#### **5.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:**

Yoktur.



11 Nisan 2013



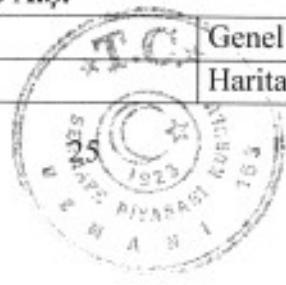
**5.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:**

Nemalandırılmayacaktır.

**5.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:**

Körfez GYO ile halka arza aracılık eden yatırım kuruluşlarının, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki yöneticileri, ortaklığın %5 ve üzerinde paya sahip ortakları ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda görülmektedir:

<b>Körfez Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş.</b>	
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Başkanı
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Üyesi
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa GÜRAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Osman BAYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
Ahmet ALGA	Genel Müdür Yardımcısı
İsa ŞAHİN	Mali ve İdari İşler Müdürü
<b>Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş</b>	
Mohammad S.A.I. AL OMAR	Yönetim Kurulu Başkanı
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.
Mohammed Shujauddin AHMED	Yönetim Kurulu Üyesi
Khaled N. AL FOUZAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Nadir ALPASLAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Dr.Adnan ERTEM	Yönetim Kurulu Üyesi
Fawaz AL SALEH	Yönetim Kurulu Üyesi
Shaheen Hamad Abdulwahab AL GHANEM	Yönetim Kurulu Üyesi
Ufuk UYAN	Genel Müdür ve Yön. Kur. Üyesi
Ahmet KARACA	Genel Müdür Yardımcısı
Ali AKAY	Mali İşler Grup Başkanı
Tufan KARAMUK	Muhasebe Müdürü
<b>Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>	
Güniz ÇELEN	Süpervizör
Rüya ÖNER	Kıdemli Uzman, Şehir Plancısı
Zuhal Karabulut	Kıdemli Uzman, Şehir Plancısı
Hüseyin Ümit Şükür	Kıdemli Uzman, Jeodezi Müh.
Zeynep TALAS	Uzman, Şehir Plancısı
<b>Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b>	
Özgün BEKAR	Genel Müdür
Fulya ŞENGÜL	Harita Müh. / Kontrolör



11 Nisan 2013

<b>Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b>	
Eren KURT	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Berrin Kurtuluş SEVER	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<b>Bizim Menkul Değerler A.Ş.(*)</b>	
Reşat KARABIYIK	Genel Müdür
Fatma SELÇUK	Genel Müdür Yardımcısı
Eren GüL KARACA	Araştırma Müdürü
Sümeyye CEYLAN	Kurumsal Finansman Uzman
Mustafa KEÇELİ	Kurumsal Finansman Uzman
<b>Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>	
Erhan TOPAÇ	Y.K. Başkanı
H.Cınar SADIKLAR	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.
Tevfik Metin AYIŞIK	Genel Müdür
Murat TANRİÖVER	Genel Müdür Yardımcısı
Zafer H. AKSOY	Kurumsal Finansman Müdürü
Onur MUTLU	Araştırma Müdürü
Suzan BAYKAL	Yeni Projeler ve İş Glş. Direktörü
Seçil SOYSAL	Avukat
<b>DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş (Deloitte)</b>	
Koray ÖZTÜRK	Baş Denetçi
Müjde ŞEHСUVAROĞLU	Baş Denetçi
Arda ALTIOK	Denetçi
Gizem BEYDILLİ	Denetçi
<b>Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş</b>	
Metin ÇOBANOĞULLARI	Baş Denetçi
<b>Hukukçu</b>	
Recep AKTAŞ	Avukat
Bekir HALAÇOĞLU	Avukat
Ümit AKKAYA	Avukat
<b>Danışman</b>	
Murat PARMAKÇI	

(\*) Şirket paylarının halka arzında belirli bir aşamaya kadar görev yapmaları nedeniyle içsel bilgi listesinde yer verilmiştir.

## 5.2. Dağıtım ve tahsis planı

**5.2.1. Halka arzin birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelерden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:**

Yoktur.



11 Nisan 2011

**5.2.2. İhraçının bildiği ölçüde, ihraçının 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:**

Yoktur.

**5.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:**

**a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:**

Yoktur.

**b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyülüğu ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:**

Yoktur.

**c) Bireysel yatırımcılar ve ihraçının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:**

**Dağıtım zaman önceliği kuralına göre ve İMKB'nin 30.12.2011 tarih ve 385 sayılı "Hisse Senetleri Piyasası Genelgesi"nde belirlenen esaslara uygun olarak yapılacaktır.**

"Borsada Satış" yöntemi ile paylar satışa sunulacağı için halka arzdan pay almak isteyen kişilerin, yetkili aracı kurumlar vasıtasıyla alım talebinde bulunmaları gerekmekte olup, "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi"nde talep toplama aşamasında yatırımcıların alış emirleri birincil piyasa işlem saatleri içerisinde, hisse senetleri arz edilen şirket tarafından belirlenen ve duyurulan fiyat ile BİST Hisse Senetleri Bilgisayarlı Alım Satım Sistemi'ne (Sistem) gönderilir. Bu fiyat Sistem'de yer alır. Bu fiyattan farklı bir fiyattan girilen emirler Sistem'e kabul edilmez.

**Dağıtım;** Borsa İstanbul Hisse Senetleri Piyasası Müdürlüğü'nün 385 Sayılı Genelgesi çerçevesinde dağıtım yapılacaktır.

Dağıtım, talep toplamanın sonunda birincil piyasa bitişini takiben Borsa tarafından belirlenen zamanda (12:15-12:30), otomatik yapılır.

Dağıtım sırasında üç durum söz konusudur:

**\*Denge:** Gelen talebin satılacak miktarla eşit olması.

**\*Az Talep:** Gelen talebin satılacak mikardan az olması.

**\*Fazla Talep:** Gelen talebin satılacak mikardan fazla olması.



Denge ve az talep durumlarında gelen her emir tam olarak karşılanır.

Fazla talep durumunda ise dağıtım şu şekilde yapılır:

- Satılacak miktar, Sistem tarafından, gelen her bir alış emrine bir pay olarak dağıtılır. İşlemler dağıtım tamamen bittiğinden sonra gerçekleşir. Dağıtımın yapıldığı her bir emir ne kadar karşılanmışsa, ona ilişkin sözleşme bütünlüğü de o kadar olur.
- **Dağıtımı, zaman olarak ilk girilen emirden başlanır. Dağıtım zaman önceliğine göre devam eder.** Sözleşme numaraları emirlerin işlem görerek tükenme sırasına göre verilir ancak tamamı işlem gören emir yoksa işlem sırasına göre verilir.
- Üyelere gerçekleşen işlemleri emir bazında toplam olarak gönderilir.

Dağıtım;

- Gelen tüm emirlere birden fazla tur yapılarak tamamlanır ya da
- Bir tur tamamlanmadan satılacak miktar tükenir.

Aynı hesap numarası ile birden fazla alış emri iletiliblir. Zaman önceliğine göre sıralanmış emirlerden dağıtım yapılırken aynı hesap numarasına ait emirler birlikte (tek olarak) değerlendirilir.

Aynı hesap numarasına sahip emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirden başlanarak dağıtım yapılır, bu emir tükenmeden diğerlerine dağıtım yapılmaz. Bu emir tükendiği takdirde zaman önceliğine sahip diğer emir dağıtımından pay almaya başlar ve dağıtım bu şekilde devam eder.

Hesap numarası özdeşliği kurum içerisinde değerlendirilir. Farklı kurumlardan gelen ve örtüşen hesap numaraları aynı olarak kabul edilmez.

BİAŞ Birincil Piyasa "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi"nde;

Talep Toplama Aşaması Saatleri	: 10:30 – 12:00
Dağıtım Aşaması Saatleri	: 12:15 – 12:30

Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası (T+2) şeklinde, işlemi izleyen ikinci iş günüdür.

Borsa'da işlem görme; halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra, borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu karara bağlıdır.

**d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer grplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu grplara dahil edilme kriterleri:**

Yoktur.



11 Nisan 2011

**e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:**

Tüm yatırımcılara en az 1 adet pay dağıtılacaktır.

**f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:**

Aynı hesap numarası ile birden fazla alış emri iletilebilir. Zaman önceliğine göre sıralanmış emirlerden dağıtım yapılrken aynı hesap numarasına ait emirler birlikte (tek olarak) değerlendirilir.

Aynı hesap numarasına sahip emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirden başlanarak dağıtım yapılır, bu emir tükenmeden diğerlerine dağıtım yapılmaz. Bu emir tükendiği takdirde zaman önceliğine sahip diğer emir dağıtımdan pay almaya başlar ve dağıtım bu şekilde devam eder.

Hesap numarası özdeşliği kurum içerisinde değerlendirilir. Farklı kurumlardan gelen ve örtüsen hesap numaraları aynı olarak kabul edilmez.

**g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilenek tarihler:**

II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nin 10'uncu maddesinin sekizinci fıkrası kapsamında, talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi, bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilecektir.

**5.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:**

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket onayını müteakip pay bedellerinin yatırılmış olması şartıyla hak sahiplerinin MKK nezdinde bulunan hesaplarına kayden dağıtılacaktır. Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası (T+2) şeklinde, işlemi izleyen 2. iş günüdür.

**5.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**5.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi**

**5.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi**

11 Nisan 2011

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

**GEDİK Yatırım**  
Menkul Değerleri A.Ş.



**KÖRFEZ GYO**  
KÖRFEZ GAYRİMENAKİLLİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cd. No: 120/1 - Beşiktaş - İSTANBUL  
Tel: +90 212 217 27 28 - Faks: +90 212 217 27 28  
Ziynetlik Mah. V.D. 586 004 7467

Talepte bulunan yatırımcılar talepte bulundukları aracı kurumlardan azami olarak hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kurumdaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti ve aracı kurum tarafından yasal durumlar dahilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.

Gedik Yatırım Menkul Değerler için maliyet çizelgesi aşağıdaki gibidir.

Yatırım Kuruluşu nun Ticaret Unvanı	Hesap Açma Ücreti	Takasbank Virman Ücreti	Başka Yatırım Kuruluşuna Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	0,5.- TL	0,5.- TL	Yoktur	Yoktur	Yoktur

### 5.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirlili olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci

Fiyat Tespit Raporu Ek-2'de yer almaktadır.

KÖRFEZ GYO Değerleme - Metodoloji	Ağırlık	Piyasa Değeri
PD/NAD Çarpan Yöntemi	56,454,300	30.0%
PD/DD Çarpanı	22,636,505	20.0%
Net Aktif Değer	113,790,117	50.0%
Nihai Piyasa Değeri		78,358,650 TL
 Hisse Başı Fiyat (TL)		1.58 TL
Halka Arz Öncesi Sermaye (TL)		49,500,000 TL
 İskontolu Halka Arz Piyasa Değeri		56,925,000 TL
Halka Arz İskontosu		-27.35%
İskontolu Hisse Başı Fiyat (TL)		1.15 TL

Yapılan çalışmada net aktif değer analizine, PD/DD ve PD/NAD çarpan analizlerine sırasıyla %50, %20 ve %30 ağırlık verilmiştir.

Halka arz işlemi %33,3 sermaye artırımı yöntemiyle gerçekleştirilecektir. 16,5 milyon payın arz edileceği işlemde toplam halka arz büyüklüğü 18.975.000 TL olarak gerçekleşecektir.

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



11 Nisan 2011

**KÖRFEZ GYO**  
KÖRFEZ GYO MİKTAR VE DEĞERLEME İSTİFADEÇİSİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 257, Beşiktaş - ŞİHİSTANBUL  
Tel: +90 212 217 22 28 / Fax: +90 212 217 22 28  
Finansman: D. 586 004 7467

Körfez GYO için yapılan değerlendirmeler sonucunda şirketin toplam piyasa değeri 78,36 Milyon TL olarak belirlenmiştir. Bu sonuçlar altında halka arz fiyatı %27,35 halka arz iskontosuyla 1,15 TL olarak belirlenmiştir.

#### **5.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:**

Yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır.

Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasına razi olan mevcut ortaklar Şirket'e kendi imkanlarıyla temin etmeyecekleri öz kaynağın sermaye artırımı yoluyla şirkete girmesinin önünü açacaklardır. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmış ortaklar payların değer artışından ve kar payı kazancından yararlanabileceklerdir.

#### **5.3.4. İhraçının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hissileri) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları halka arz konusu paylar için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:**

Yoktur.

### **5.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık**

#### **5.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluş hakkında bilgi:**

##### **GEDIK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**Adres:** Cumhuriyet Mah. E-5 Yanyol No:29 81450 Yakacık Kartal İstanbul  
**Tel:** (216) 453 00 00, **Faks:** (216) 377 11 36

Merkez, Ankara/Çankaya, Ankara/Kızılay, Ankara/Ulus, Antalya, Bursa, Denizli, Düzce, Elazığ, Eskişehir, Gebze, İstanbul/Altınyol, İstanbul/Bakırköy, İstanbul/Caddebostan, İstanbul/Etiler, İstanbul/Gaziosmanpaşa, İstanbul/Kapalıçarşı, İstanbul/Maltepe, İstanbul/Şaşkınbakkal, İstanbul/Tophane, İstanbul/Ümraniye, İzmir, Konya, Manisa, Perpa, Uşak şubeleri; Fibabanka A.Ş. tüm şubeleri ile (216) 453 00 53 nolu telefon ve [www.gedik.com](http://www.gedik.com) adresi

#### **5.4.2. Halka arzin yapılacak ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:**

Yoktur.



#### 5.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Aracılık yüklenimi “Bakiyeyi Yüklenim” şeklinde olup, aşağıdaki tabloda gösterilen yüklenim miktarı Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından yüklenilecektir.

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracı Kurum	Bakiyeyi Yüklenim	16.500.000	100	-	-

#### 5.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Körfez GYO A.Ş ve GEDİK arasında imzalanan Aracılık ve Yüklenim sözleşmesinin tarihi 01.04.2014'tür. Sözleşmenin konusu Şirket'in mevcut 49.500.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin 16.500.000.-TL nakit karşılığı olmak üzere 66.000.000.-TL'ye çıkarılması dolayısı ile nakit karşılığı artırılan 16.500.000.-TL nominal değerli payların mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle Sermaye Piyasası Mevzuatının ilgili hükümlerine uygun olarak “Borsada Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve Satış” ve “Bakiyeyi Yüklenim” yoluyla halka arz ve satışına aracılık edilmesidir.

Bu sözleşme uyarınca, Körfez GYO, SPK, Borsa ve diğer resmi makamlar ile üçüncü kişiler karşısında GEDİK tarafından temsil edilecektir. GEDİK yükümlülüklerini, yerine getirme hususunda yetkili ve sorumludur.

Aracılık ve Yüklenim Sözleşmesinde işbu izahnamenin bu bölümünde belirtilen aracılık, yüklenim, halka arz iptal koşullarının yanı sıra Körfez GYO, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hak, yükümlülük ve taahhütleri, komisyon ve masraflar, satış işlemlerine ilişkin detaylar, tebliğat ve fesih hükümleri yer almaktadır.

Bu anlaşmada yer verilen halka arz edilecek paylara, türüne, satış, komisyon ve masraflara, satış fiyatına, talep toplama süresine ilişkin hükümlere işbu sermaye piyasası aracı notunun ilgili bölümlerinde yer verilmektedir.

### 6. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

#### 6.1. Payların Borsada işlem görme tarihleri:

11 Nisan 2014



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

Halka arz Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış yolu ile gerçekleştirilecek olup, talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olarak belirlenmiştir. Tahmini talep toplama ve Borsa'da işlem görme tarihleri aşağıda yer almaktır, kesin tarihler ilan edilecek Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecektir.

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

Talep toplama ve dağıtım işleminin tamamlanmasını müteakiben, Borsa olumlu görüşünün alınmasının ardından payların Borsa'da işlem görmeye başlaması beklenmektedir.

**6.2. İhraçının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığını/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığını ilişkin bilgi:**

Borsada işlem görme, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar tarafından alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilen yeni payların ilgili şartları taşımaları durumunda ilgili pazar listesine kayıt edilmesi ve işlem görmesinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınması gereklidir.

Kotasyon başvurusu sonucunda Borsa İstanbul A.Ş. 'nin 30.01.2014 tarihli Yönetim Kurulu'ndan alınan görüş, iş bu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun I. Sayılı bölümünde yer almaktadır.

**6.3. 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,
- İhraçının 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.

**6.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:**

Yoktur.

**6.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:**

Planlanmamaktadır.



11 Nisan 2014

## **7. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHÜTLER**

### **7.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:**

Halka arz sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilecek olup, mevcut ortaklar tarafından pay satışı yapılmayacaktır.

### **7.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri**

Yoktur.

### **7.3. Halka arzdan sonra dolaşımındaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:**

#### **a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:**

Şirket Yönetim Kurulu 13.12.2013 tarih ve 82 sayılı kararı ile, paylarının birincil arzını takiben payların BİAŞ'ta işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca herhangi bir bedelli sermaye artırımı yapmayarak dolaşımındaki pay miktarını artırmayacağını taahhüt etmiştir.

Satışa hazır edilen 4.125.000 TL nominal değerli payların satışa konu edilmesi sözü edilen taahhüt kapsamı dışındadır.

#### **b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**

Tüm şirket ortakları; Şirket hisse senetlerinin BİAŞ'ta işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca mevcut paylarını satmayarak dolaşımındaki pay miktarını artırmayacaklarını taahhüt etmişlerdir.

#### **c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:**

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

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 9. maddesinin 3. fıkrası uyarınca; Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.'nin paylarının halka arzı kapsamında, satışa hazır bekletilen 4.125.000 TL nominal değerli paylar tamamen satılmışlığı sürece, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.'nin sermayesinde sahip olduğu 49.498.000 TL nominal değerli payları, izahnamenin KAP'ta ilan edildiği tarihten itibaren bir yıl boyunca borsada satmayıcağıını ve bu payları borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağı beyan etmiştir.

11 Nisan 2014

Pay Tebliği'nin 5'inci maddesinin son fıkrası kapsamında, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, halka arzda yüklenilen payların satın alınması durumunda, payların borsada

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



**KÖRFEZ GYO**  
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Caddesi 175 - Beşiktaş - 34360 İSTANBUL  
Tel: +90 212 213 27 29 - Faks: +90 212 213 27 28  
Zincirli Uyuşlu V.D. 586 004 7467

işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan satılmayacağı beyan edilmiştir.

**d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş yüklendiği payları alması durumunda, payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayıcağı beyan etmiştir.

**e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:**

Yoktur.

## 8. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

### 8.1. Halka arza ilişkin ihraçının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka Arz Maliyet Dağılımı	TL
Halka arz sonrası sermaye	66.000.000
Artırılacak Sermaye	16.500.000
Ortak Satışı	0
Toplam Halka Arz	16.500.000
Satışa Hazır Hale Getirilen Paylar	4.125.000
Halka Arz Fiyatı	1,15
Toplam Satış Geliri	18.975.000
Aracılık Komisyonu	379.500
Bağımsız Denetim Ücreti	60.000
Hukuk	10.000
Kurumsal İletişim	30.000
SPK Ücreti	146.335
Borsa Kotasyon Ücreti	66.000
MKK Ücreti	66.000
<b>Toplam Maliyet (Yaklaşık)</b>	<b>757.835,0</b>
Aracı Kuruluşa ödenecek payın toplam ihraç maliyetine oranı	50,08%
Hisse Başına Maliyet (TL)	0,037

## 9. SULANMA ETKİSİ

11 Nisan 2011

### 9.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Ödenmiş Sermaye	49.500.000	66.000.000
Halka Arz Fiyatı		1,15



Ihraaca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		757.835
Defter Değeri	31.654.324	49.871.489
Pay Başına Defter Değeri	0,639	0,756
Mevcut ortaklar için (pozitif) sulanma etkisi (TL)		0,116
Mevcut ortaklar için (pozitif) sulanma etkisi (%)		18,16%
Yeni ortaklar için sulanma etkisi(TL)		0,394
Yeni ortaklar için sulanma etkisi (%)		34,29%

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

Ortak Adı/Ünvanı	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
	HİSSE ADEDİ	HİSSE ORANI	HİSSE ADEDİ	HİSSE ORANI
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	49.498.000	99,996%	49.498.000	74,997%
Abdullah Tivnikli	500	0,001%	500	0,001%
Ufuk Uyan	250	0,001%	250	0,000%
Ömer Asım Özkozükara	500	0,001%	500	0,001%
İbrahim Mutlu	250	0,001%	250	0,000%
Osman Baydoğan	250	0,001%	250	0,000%
Mustafa Güran	250	0,001%	250	0,000%
Halka Açık Kısıم			16.500.000	25,000%
<b>TOPLAM</b>	<b>49.500.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>66.000.000</b>	<b>100,00%</b>

## 10. DİĞER BİLGİLER

### 10.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arza Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık edecektir. Halka arz süreci konusunda Murat Parmaklı'dan danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

### 10.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Sektörel bilgiler ile ilgili araştırmalarda çeşitli kurumların yayınladığı verilere yer verilmiştir. Bu bilgilerin bulunduğu kurum ve kuruluşlar İzahnamede bu verilerin geçtiği bölümlerde verilmiştir.

Ihraççı Bilgi Dokümanında EK-3'te yer alan 31.12.2011 tarihli finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporu Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. (Büyükdere Cad. Beytem Plaza No:22 Kat:9-10 Şişli / İSTANBUL; Tel: 0212 315 30 00)

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



11 Nisan 2011

**KÖFET GYO**  
KÖPRÜZ GAYRİMENKU YATIRIM İŞHAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. N. 1002/22. Kat: 9-10 Şişli İSTANBUL  
Tel: +90 212 217 27 28 - +90 212 217 27 28  
Zincirlikule VİD: 586 004 7467

İhraççı Bilgi Dokümanında EK-3'te yer alan 31.12.2012 ve 31.12.2013 tarihli finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporları DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. (Deloitte) tarafından hazırlanmıştır. Sun Plaza Maslak Mahallesi Bilim Sokak No:5 Şişli / İSTANBUL; Tel: 212-366 60 00)

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

İhraççı Bilgi Dokümanında EK-4'te yer alan Gayrimenkul değerlendirme raporları Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. (Yıldızıçığı Sokak No:25 Etiler-Beşiktaş / İSTANBUL; Tel: 0212 358 38 88)

Ayrıca yine İhraççı Bilgi Dökümanında EK-4'te yer alan Horizon Projesi Değerleme Raporu Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. (Büyükdere Cad. Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No:4 Kat:2 34394 Mecidiyeköy/İstanbul; Tel: 0212 273 12 43)

Borsa İstanbul A.Ş Yönetim Kurulu'nun 22 Eylül 2004 ve 29 Eylül 2004 tarihli toplantılarında Borsa İstanbul Kotasyon Yönetmeliği'nin 32. maddesinin verdiği yetki çerçevesinde, aynı Yönetmeliğin "Ortaklık Haklarını Temsil Eden Menkul Kıymetlerin İlk Kotasyonu" başlıklı 13. maddesinin (h) ve (k) bentlerinin uygulama esasları konulu 30 Eylül 2004 ve 214 sayılı genelgesi uyarınca talep edilen hukukçu raporu Avukat Recep AKTAŞ tarafından hazırlanmış olup, adı geçen avukatın Şirket'te herhangi bir menfaati yoktur. (Çatalçeşme Sok. Üretmen Han No:27-29 Çağaloğlu/İstanbul Tel: 0212 514 82 53) Hukukçu Raporu'na İhraççı Bilgi Dokümanında EK-2'de yer verilmektedir.

#### **İzahnamede yer alan uzmanlar;**

- Ortaklık tarafından ihraç edilen ya da grup şirketlerine ait menkul kıymetleri ya da ihraçının menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir.
- Ortaklık tarafından daha önce istihdam edilmemiş ve herhangi bir ücret almamışlardır.
- Ortaklık yönetim ve denetim organlarının herhangi birinde üye değildir.
- Ortaklığın menkul kıymetlerinin halka arzında görev alan aracı kuruluşlar ve bağımsız denetim kuruluşları ile bağlantıları bulunmamaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı A.Ş olarak bildiğimiz veya ilgili üçüncü şahsin yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiğimiz kadariyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanlıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve izahnamedeki bu bilgilerin aynen alındığını beyan ederiz.

11 Nisan 2011

Son üç yıla ait bağımsız denetim raporunda yer verilen denetçi görüşleri aşağıdaki gibidir:

**GEDIK Yatırım**  
Menkul Değerleme A.Ş.



**KÖRFEZ GYO**  
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. N:1207 D:1001/1 Şişli/İSTANBUL  
+90 212 217 29 29 - fax: +90 212 217 27 28  
Zincir Kuyu V:O: 516 884 7467

### **31.12.2013 Tarihli Finansal Tablolarına İlişkin Bağımsız Denetçi Görüşü:**

"Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (bkz. Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır."

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

### **31.12.2012 Tarihli Finansal Tablolarına İlişkin Bağımsız Denetçi Görüşü:**

"Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")'nin 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nda yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır."

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

### **31.12.2011 Tarihli Finansal Tablolarına İlişkin Bağımsız Denetçi Görüşü:**

"Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")'nin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nda yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır."

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

## **11. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI**

### **1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,**

#### **a) Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından**

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıği statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, ve gayrimenkul yatırım ortaklıği statüsü sürdürildiği sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

11 Nisan 2011

Gayrimenkul yatırım ortaklılarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmamasın, ortaklık bünyesinde % 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bunayla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi



kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara karpayı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacağı (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

#### **b) Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından**

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklılarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmamasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran % 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "*Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz*" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması sözkonusu değildir.

### **2. Gayrimenkul yatırım ortaklılığı payı satın alanların vergilendirilmesi.**

#### **a) Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi.**

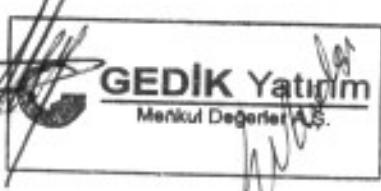
GVK' nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için % 0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkıştırma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat 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 Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

11 Nisan 2011

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilemesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkatesiz hale getirilmektedir. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar



takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nın mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

### **3. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi**

#### **i) Gerçek Kişiler**

##### **ia) Tam Mükellef Gerçek Kişiler**

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamında GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarda; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVKK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmamasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımını halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2013 yılı için bu had 26.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

  
**GEDIK Yatırım**  
Menkul Değerler A.Ş.



11 Nisan 2011  
  
**KÖRFEZ CYO**  
KÖRFEZ GAYRİMENDE VALİUM ORTAKLARI A.Ş.  
Başmeşe Mah. No: 201 Esenler / İSTANBUL  
Tel: +90 212 217 29 29 - Faks: +90 212 217 27 28  
Zincirlikuyu V.D. 586.004-7467

Düger taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımları sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

### **ib) Dar Mükellef Gerçek Kişiler**

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

### **ii) Kurumlar**

#### **iia) Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasyyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar**

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan alındıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtımları yapan yatırım fon ve ortaklıği bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannamede hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığının alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

### **iib) Diğer Dar Mükellef Kurumlar**

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasyyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratlari üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

11 Nisan 2011

### **iii) Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:**



Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankaları, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

## 12. İNCELEMİYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler;

- Büyükdere Cad. No:129 Kat:9 34394 Şişli İSTANBUL adresindeki ihraçının merkezi ve ihraçının internet sitesi [www.korfezgyo.com.tr](http://www.korfezgyo.com.tr) 'de,
- Cumhuriyet Mahallesi E5 Yanyol No:29 Yakacık Kartal İSTANBUL adresindeki Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi ve internet sitesi [www.gedik.com](http://www.gedik.com) 'da,
- Kamuyu Aydınlatma Platformun'un (KAP) [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) internet sitesinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

Sermaye piyasası aracı notunda 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.)

## 13. EKLER

EK-1: Halka Arzdan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerine İlişkin Hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu

EK-2: Fiyat Tespit Raporu



11 Nisan 2013

