

SERMAVE PİYASASI KURULU


HÜSEYİN TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamaçtepe Mah. Ahmet Zeki İleri Cad.
No: 26 Kat: No: 37 34768 Ümraniye/İST.
Alerofaş V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No: 191942-S
Mersis No: 0600 0494 5780 0001


MUSTAFA KAYA
KÖRFEZ GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulva Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D: Kat: No: 73
Kat: D: 54 Sisli/İST. Muhasebeci: Serkan Kaya
Tic. Sic. No: 272887/09
Tic. Sic. No: 272887/09
Mecidiyeköy V.D. 186 004 7467
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
17.07.2025 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 330.000.000 TL'den 990.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 660.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.korfezgyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.kuveytturkyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. İt. Caddesi No: 21 Kat: 2 Torun Center D-100000
K-13 D-54 SİRKİST. multiasebevekerfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 800 00 00
Mecidiyeköy V.D. 586 004 1467



İÇİNDEKİLER

I.	BORSA GÖRÜŞÜ:	5
II.	DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	5
1	İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	6
2	ÖZET	7
3	BAĞIMSIZ DENETÇİLER	27
4	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	28
5	RİSK FAKTÖRLERİ	31
6	İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	36
7	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	39
8	GRUP HAKKINDA BİLGİLER	43
9	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	46
10	FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	48
11	İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	58
12	EĞİLİM BİLGİLERİ	58
13	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	58
14	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	59
15	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	64
16	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	64
17	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	67
18	ANA PAY SAHİPLERİ	68
19	İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	69
20	DİĞER BİLGİLER	72
21	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	77
22	İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	78
23	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	81
24	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	88
25	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	97
26	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	98
27	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	98
28	SULANMA ETKİSİ	100
29	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	101
30	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	101
31	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	111
32	İNCELEMeye AÇIK BELGELER	112
33	EKLER	113



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	Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
Borsa/BİST/Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Emlak Konut/Emlak Konut GYO	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Esas Sözleşme/Ana Sözleşme	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşmesi
Fitch	Fitch Rating
Genel Kurul	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
İhraççı/Şirket/Ortaklık/Ortaklığımız/KGYO/Körfez GYO	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Körfez Tatil/Körfez Termal Devremülk Tesisi/Güre Devremülk Tesisi	Körfez Tatil Beldesi Anonim Şirketi
Kuveyt Türk Portföy	Kuveyt Türk Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KVYK	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
SPK/Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn/Sermaye Piyasası Mevzuatı	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
UVYK	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar
VUK	Vergi Usul Kanunu
Yönetim Kurulu	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yeni Mecidiyeköy Mah. Almet Tevrik İleri Cad.
No:22-26 1. K. Katı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Nispetiye Y.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-8
Mersis No:0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Çiftliği B1 Blok Kat:13 D:51 Şişli/İST. Muhasebe Şirketi: Kocaeli
Tel: 0216 400 90 00 E-posta: 0216400900025 17:28:22
Mecidiyeköy V.D. 586 004 7467



I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

KUŞYAT TURK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Mh. Ahmet Tevfik İleri Cad.
No:22-26 Etiler Kapi No:37 34766 Ümraniye/İST.
Alemdağ YOLU 800 049 4528 Tlx.Sic.No:10222
Tic.Sic.No:270945 SSKB 00001

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Center B-1 Blok No: 74
K: 5 D: 4 Şişli/Şİ. muhasebe@korfeygyo.com.tr
Tl: 0216 400 90 00 Faks: 0216 291 11 66
Mecidiyeköy V.D. 500 000 7407

5

Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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:
İsmail ÜNER Genel Müdür 08./07./2025	İZAHNAMENİN TAMAMI 08./07./2025

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Turgay CAVAS Genel Müdür Yardımcısı 08./07./2025	İZAHNAMENİN TAMAMI 08./07./2025

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 Ekbül	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
Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	01.01.2024 – 31.12.2024



Sorumlu Denetçi Koray Öztürk	
---------------------------------	--

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş / Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sorumlu Değerleme Uzmanı Eren Kurt	2022 Yılı Değerleme Raporları 30.12.2022 tarih ve KRF-2210055 / 2210056 / 2210057 / 2210058 sayılı raporlar
Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Değerleme Uzmanı Nurettin Kulak	2023 Yılı Değerleme Raporları 29.12.2023 tarih ve 2023/KÖRFEZGYO/001/002/003/004 sayılı raporlar
Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Değerleme Uzmanı Nurettin Kulak	2024 Yılı Değerleme Raporları 13.09.2024 tarih ve 2024/KÖRFEZGYO/001 26.08.2024 tarih ve 2024/KÖRFEZGYO/002 30.12.2024 tarih ve 2024/KÖRFEZGYO/003/004/005/006/007 sayılı raporlar

2 ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu 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: Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok Kat 13 D-54 Şişli /İstanbul İnternet adresi: www.korfezgyo.com.tr e- post adresi: info@korfezgyo.com.tr Telefon: 0 216 400 90 00 Fax: 0 212 892 09 96
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. İzahnamenin Finansal Tablo Tarihi Olan 31.12.2024 tarihi itibarıyla Portföy Bilgileri 1. Güre Körfez Termal Devremülk Tesisi



Bahkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 105 ada, 1 parsel üzerinde yer alan Körfez Termal Devremülk Tesisi (Körfez Termal) bünyesinde hem devremülk dairesi 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.

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 Bölümleri:

Horizon Sitesi İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, 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 17 kat olup toplam emsal inşaat alanı 29.681 m²'dir. B blok 7 kattan oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m²'dir.

Sitenin toplam inşaat alanı 43.690m²'dir. Sitede A Bloкта 109 adet mesken ve 13 adet dükkan, B Bloкта ise 56 adet dükkan olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır.

Şirketin portföyünde 30.12.2024 tarihli değerlendirme raporuna göre toplam değeri KDV hariç 210,5 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.

		İnşaat sektöründe genel faaliyet seviyesi, kamu destekli projeler ve afet bölgelerine yönelik yeniden yapılandırma çalışmalarıyla desteklenmiş durumdadır. Ancak sektör genelinde özel sektör kaynaklı yeni yatırımlar sınırlı kalmakta, yatırım kararlarında temkinli bir yaklaşım sürmektedir.⁵ 2025 yılına yönelik beklentiler, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve faiz oranlarında kademeli bir normalleşme yaşanması halinde sektörün daha dengeli bir görünümüne kavuşacağı yönündedir. Kentsel dönüşüm, enerji verimliliği yüksek projeler ve sürdürülebilirlik odaklı yaklaşımlar önümüzdeki dönemin ana temaları arasında yer almaktadır. Genel olarak, gayrimenkul ve inşaat sektörünün 2025 döneminde temkinli ancak istikrarlı bir seyir izlemesi; sektöre özgü dinamiklerin yanında makroekonomik koşullara bağlı olarak yön bulması beklenmektedir.
B.4a	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket inşaat ve gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup Şirket'in içinde bulunduğu sektör küresel ve ülke dinamiklerinden etkilenmektedir. Türkiye inşaat ve gayrimenkul sektörü makroekonomik ortam başta olmak üzere bir çok değişkenin etkisinde varlığını sürdürmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2023 yılında toplam konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1,23 milyon adede gerilemiştir. Bu düşüş, özellikle yüksek faiz oranları ve daralan kredi hacmi nedeniyle bireysel konut talebindeki zayıflamayı yansıtmaktadır. 2024 yılında ise 2023 yılına göre bir toparlanma kaydedilmiş; konut satışları %20,6 oranında artarak 1.48 milyon adede yükselmiştir. Bu performansta özellikle faiz düşüşü beklentisi ile yatırım amaçlı satım alımların etkisi olabileceği düşünülmektedir. Konut kredi faizlerinin yüksek seviyelerde seyretmesi, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını 2024 yılında %10,7 seviyesine çekmiştir. Yabancı yatırımcı ilgisi, 2023 yılında, 2022 yılına göre, 35.005 konutla %48,1 azalmıştır. 2024'te toplam satışlar %32,1 düşüşle 23.781 olarak gerçekleşmiş ve bu seyrin devam ettiği görülmüştür.⁶ Ancak döviz bazlı fiyat avantajı ve Türkiye'nin sunduğu ikamet imkânları, yatırım ilgisinin özellikle İstanbul, Antalya ve Mersin gibi şehirlerde sürdüğünü göstermektedir.⁷ 2023 yılının ortasından itibaren başlatılan parasal sıkılaştırma konut fiyatlarında etkisini göstermiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre, Aralık 2024 itibarıyla

⁵ <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2025/02/Kahramanmaraş-ve-Hatay-Depremleri-Yeniden-İmar-ve-Gelişme-Raporu.pdf>

⁶ <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=İnşaat-ve-Konut-116>

⁷ <https://www.paraganaliz.com/2024/09/01/eva-gayrimenkul-yabancı-yatırımları-2024-yılına-göre-9-ayda-uzun-sikisim-savisi-kuide-37-oranında-azaldı-a-102639/>



yıllık konut fiyat endeksi %29,4 artış gösterse de, reel anlamda %10,4'lük bir kayıp söz konusudur.⁸

Ticari gayrimenkul tarafında, AVM, ofis ve lojistik alanlarına yönelik talep segment bazında farklılık göstermektedir. E-ticaret hacminin 2023'te %115 artış⁹ göstermesi, lojistik depo alanlarına olan talebi artırmış, bu alanda yüksek seviyelerde doluluk oranları görülmüştür. Ofis piyasasında ise hibrit çalışma modelinin kalıcı hale gelmesiyle birlikte A sınıfı ofislere yönelim artmış, ancak toplam ofis kiralalamaları sınırlı kalmıştır.¹⁰

İnşaat sektörü üretim tarafında ise 2023 ve 2024 yıllarında GSYİH'dan sırasıyla %5,5 ve %5,9 oranında pay almıştır. TÜİK verilerine göre inşaat sektörünün 2023 ve 2024 yıllarındaki büyüme oranları sırasıyla %7,2 ve %9,3 olarak gerçekleşmiştir.¹¹ Ancak bu büyüme büyük ölçüde kamu projeleri ve afet bölgesindeki yeniden inşa faaliyetlerinden kaynaklanmıştır.

Öte yandan, arz tarafında baskı devam etmektedir. 2023 yılı sonunda Türkiye genelinde yapı ruhsatı verilen daire sayısı yaklaşık 860 bin adetken, 2024 yıl sonunda azalış göstererek 758 bin ile sınırlı kalmıştır.¹² Bu da ilerleyen dönemde konut arzının talep karşısında yetersiz kalabileceğini göstermektedir.

2025 yılına girerken, ekonomi yönetiminin kademeli faiz indirimi beklentisi, bireysel konut talebinde toparlanma sinyallerine neden olabilir. Ancak bu toparlanmanın kademeli ve sınırlı olması öngörülmektedir. Ayrıca, kentsel dönüşüm, enerji verimli yapılar ve yeşil bina yatırımları, sektörün öncelikli gündem maddeleri arasında yer almaya devam edecektir. Deprem riski yüksek bölgelerde dönüşüm projeleri, hem arzi destekleyici hem de GYO'lar için stratejik yatırım alanı olarak öne çıkmaktadır. Bu çerçevede, 2025 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün temkinli bir iyimserlikle, makroekonomik gelişmelere paralel olarak kademeli bir toparlanma sürecine girmesi beklenmektedir.

Yurtiçi ve küresel finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, finansman maliyetlerinin yükselmesi, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri gibi hususlar ihracının 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.

⁸ <https://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi>

⁹ <https://ticaret.gov.tr/duyurular/turkiyede-e-ticaretin-corumunu-raporu-yayinlandi>

¹⁰ <https://reos-edn-files.s3-eu-west-1.amazonaws.com/content/f90b8648-c1ec-4a94-a22b-b78232d92d68.pdf>

¹¹ <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Ulusal-Hesaplar-113>

¹² <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>



		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 BIST'te işlem görmeye başlamıştır. 31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibariyle Şirketin Ana ortak ile banka – mevduat 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 AŞ 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 İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı 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> 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'nden ve B grubu hamiline 234.561.000.- adet pay karşılığı 234.561.000.-TL'nden 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. 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: <table border="1"><thead><tr><th>Ortağın Adı</th><th>Pay Tutarı</th><th>Pay Oranı %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kuwait Finance House K.S.C.</td><td>2.863.098.149</td><td>57,81</td></tr><tr><td>T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü</td><td>1.212.608.231</td><td>24,49</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%	Ortağın Adı	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Kuwait Finance House K.S.C.	2.863.098.149	57,81	T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü	1.212.608.231	24,49
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%																																									
Ortağın Adı	Pay Tutarı	Pay Oranı %																																											
Kuwait Finance House K.S.C.	2.863.098.149	57,81																																											
T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü	1.212.608.231	24,49																																											

		Islamic Development Bank	414.000.000	8,36	
		Wafra International Investment Company	414.000.000	8,36	
		Diğer	48.498.620	0,98	
		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. Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 hesap dönemine ait bilanço büyüklüklerine ve gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir:			



KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Varlıklar	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.565.936	71.630.867	38.425.814
Finansal Yatırımlar	59.514.441	130.357.872	81.745.275
Ticari Alacaklar	13.209.125	6.023.316	6.506.939
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7.564.233	3.265.527	4.994.493
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5.644.892	2.757.789	1.512.446
Stoklar	529.749.035	578.351.433	292.617.051
Peşin Ödenmiş Giderler	196.315	-	135.035
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	1.221.515	392.484	-
Diğer Dönen Varlıklar	15.186.671	6.273.198	60.468
Toplam Dönen Varlıklar	620.643.038	793.029.170	419.490.582
Diğer Alacaklar	50.000	72.189	82.386
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	50.000	72.189	82.386
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	738.491.000	409.843.687	273.078.158
Maddi Duran Varlıklar	12.025.504	3.291.643	3.175.797
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.665	18.327	22.849
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	3.665	18.327	22.849
Kullanım Hakkı Varlıkları	653.452	7.735.270	5.897.862
Peşin Ödenmiş Giderler	283.143	127.547	42.296
Diğer Duran Varlıklar	38.009.488	-	18.828.707
Toplam Duran Varlıklar	789.516.252	421.088.663	301.128.055
TOPLAM VARLIKLAR	1.410.159.290	1.214.117.833	720.618.637

Kaynaklar	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	109.822.211	-	-
Kiralamaya İlişkin İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	579.948	938.693	735.289
Ticari Borçlar	59.299	142.880	16.597.214
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	59.299	142.880	16.597.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	294.417	204.384	135.094
Ertelelenmiş Gelirler	72.009.599	52.527.226	31.141.217
Kısa Vadeli Karşılıklar	356.777	312.089	226.377
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar</i>	356.777	312.089	226.377
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	798.336	575.928	248.854
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	183.920.587	54.701.200	49.084.045
Kiralamaya İlişkin İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-	4.074.860	4.528.616
Ticari Borçlar	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-	-
Diğer Borçlar	1.054.193	1.278.207	947.209
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.054.193	1.278.207	947.209
Ertelelenmiş Gelirler	20.668.044	16.017.587	12.117.807
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.533.720	1.599.453	2.570.207
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar</i>	1.533.720	1.599.453	2.570.207
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	23.255.957	22.970.107	20.163.839
Toplam Yükümlülükler	207.176.544	77.671.307	69.247.884
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	757.606.778	1.021.606.778	704.446.496
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.990.838	18.990.838	13.153.483
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.531.165)	(1.300.944)	(1.113.731)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüel Kazanç(Kayıp) Fonu</i>	(1.531.165)	(1.300.944)	(1.113.731)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	42.428.576	39.394.372	25.298.643
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	(11.278.722)	(203.947.904)	(267.338.864)
Net Dönem Karı (Zararı)	66.766.441	195.693.386	45.946.280
Toplam Özkaynaklar	1.202.982.746	1.136.446.526	651.370.753
TOPLAM KAYNAKLAR	1.410.159.290	1.214.117.833	720.618.637

207,2 milyon TL tutarındaki yabancı kaynakların ise 109,8 milyon TL'si kısa vadeli borçlanmalar ve 72 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.

	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 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. 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	Genel anlamda Şirketin faaliyetine ilişkin riskler, küresel riskler, ülke riski, karşı taraf, likidite, döviz kuru ve finansal piyasalara ilişkin risklerdir. Bunların içinde Şirketin en önemli riskler aşağıdaki gibi görülmüştür.
-----	--	--

		faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.
--	--	---

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan 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 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 (%0,0-1)	264.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	34.650
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	790.000
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	200.100
Tahmini Toplam Maliyet	2.816.650
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0043

İhraçtan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir (TL)	660.000.000
Tahmini Toplam Maliyet (TL)	2.816.650
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi (TL)	657.183.350

Tahmini toplam maliyet 2.816.650 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.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerinin altında kalmamak suretiyle BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Satılmayan payların Şirketin ana ortağı Kuveyt Türk tarafından satın alacağı taahhüt edilmiştir.

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.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirketin mevcut durumda aktifinde satışı devam eden Etiler, Şişli, Edremit İlçesi, Gürcü Mahallesi, 105 Ada 1 Parselde bulunan devremülk tesisinden kalan devremülkler, İstanbul ili, Kartal ilçesi Aşağı Mahalle, 10.169 Ada 74 Parselde bulunan Horizon sitesinde satışı devam eden konut ve ticari alanlardan oluşan 23 adet bağımsız bölüm, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi 1.119 Ada 384 Parsel D Blok K3 Katta bulunan 541
------	---	--



İstanbul Levent	A sınıfı ofis	200.000 TL- 250.000 TL	1.350 TL	16 Yıl
İstanbul Maslak	A sınıfı ofis	175.000 TL- 225.000 TL	1.200 TL	14 Yıl
İstanbul Ataşehir	A sınıfı ofis	175.000 TL- 225.000 TL	1.100 TL	15 Yıl
Ankara/ İzmir Diğer Büyükşehirler	A sınıfı ofis	100.000 TL- 150.000 TL	750 TL	15 Yıl

- %40'nın kira geliri üretecek lojistik depo inşa edilmesi için uygun durumda olan öncelikli olarak Kocaeli ilinin Gebze, Dilovası, Şekerpınar gibi Kuzey Marmara Otoyolu bağlantı noktalarına yakın bölgelerinde boş arsa ve arazilerin satın alınması ve devamında bunlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla kullanılması planlanmaktadır. Lojistik depo inşaatı amacıyla yatırım yapılması planlanan bölgelere ilişkin yapılan ön fizibilite çalışması sonucu oluşan tahmini beklentiler şu şekildedir:

Bölge	Gayrimenkul Niteliği	Satın Alma ve İnşaat Bedeli Toplamı (m ² bazında)	Ort. Kira Bedeli Beklentisi m ² bazında)	Ort. Geri Dönüş Süresi
Kocaeli Gebze, Dilovası, Şekerpınar	Arsa (Lojistik Depo Yapımına Uygun)	50.000 TL- 75.000 TL	400 TL	10 Yıl

- Elde edilecek gelirin %5'inin faaliyet giderlerinin ve diğer işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılması planlanmaktadır.

Gayrimenkul sektörünün hızlı değişebilen dinamikleri nedeniyle ihtiyaç olması halinde yukarıda belirtilen arsa projesi geliştirme, yeni ofis alımı, lojistik depo amaçlı yeni arsa alımı ve işletme sermayesi kategorilerine tahsis edilen oran ve tutarlar arasında kaydırma yapılabilecektir.

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

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 bulunamamaktadır.																						
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	%100 Katılıma göre; Mevcut hissedarların bedelli Sermaye artışında yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli 1 adet paydan oluşan 1 lot pay için (negatif) sulanma etkisinin tutarı -1,7664 TL ve yüzdesi -%48,46'dır. <table border="1"><thead><tr><th>Mevcut Ortakların Rüçhan Haklarını Kullanmaları Durumunda</th><th>%100 Katılım</th></tr></thead><tbody><tr><td>Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Özkaynak (31.12.2021)</td><td>1.202.982.746</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye</td><td>330.000.000</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td><td>3,6454</td></tr><tr><td>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</td><td>660.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Masrafları</td><td>2.816.650</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar</td><td>1.860.166.096</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı Sonrası Ödenmiş Sermaye</td><td>990.000.000</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td><td>1,8790</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Tutarı</td><td>-1,7664</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Yüzdesi</td><td>-48,46%</td></tr></tbody></table> %0 Katılıma göre; Şirket paylarının 01.07.2025 tarihli kapanış fiyatı 7,01 TL'dir. Bu fiyattan %200,00 oranında nakit sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına göre düzeltilmiş fiyat 3,00 TL'dir: $(7,01 \text{ TL} + 1 \text{ TL} \times 200,00\%) / (1 + 200,00\%) = 3,00 \text{ TL}$ Kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da 3,00 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:	Mevcut Ortakların Rüçhan Haklarını Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım	Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Özkaynak (31.12.2021)	1.202.982.746	Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	330.000.000	Sermaye Artırımı Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,6454	Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	660.000.000	Halka Arz Masrafları	2.816.650	Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar	1.860.166.096	Sermaye Artırımı Sonrası Ödenmiş Sermaye	990.000.000	Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,8790	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Tutarı	-1,7664	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Yüzdesi	-48,46%
Mevcut Ortakların Rüçhan Haklarını Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım																							
Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Özkaynak (31.12.2021)	1.202.982.746																							
Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	330.000.000																							
Sermaye Artırımı Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,6454																							
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	660.000.000																							
Halka Arz Masrafları	2.816.650																							
Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar	1.860.166.096																							
Sermaye Artırımı Sonrası Ödenmiş Sermaye	990.000.000																							
Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,8790																							
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Tutarı	-1,7664																							
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Yüzdesi	-48,46%																							

			Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
		Halka Arz Edilecek Pay Adedi		660.000.000
		İhraca İlişkin Maliyet		2.816.650
		Halka Arz Hasılatı		660.000.000
		Net Hasılat		657.183.350
		Özkaynak (31.12.2024)	1.202.982.746	1.860.166.096
		Çıkarılmış Sermaye	330.000.000	990.000.000
		Pay Başına Deter Değeri	3,6454	1,8790
		Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Fikisi (Negatif)		-1,7664
		Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Fikisi (Negatif)		-48,46%
		Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Fikisi		2,8184
		Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Fikisi		40,92%
		Yukarıda yer verilen hesaplamalar, belirtilen varsayımlar ve veriler doğrultusunda gerçekleştirilmiş olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda farklılıklar olabilecektir.		
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan 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 BIST 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, başvurdukları 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 Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
10.12.2022-31.12.2022	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

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yeni Kuşlar Mah. Akimel Tivlik İleri Cad.
No:33 3. Et. Kat: 33 34768 Umraniye/İST.
Açılış / D.: 000 049 4578 Tic Sic. No: 491842-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

27

KORFEZ GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Akimel Tivlik İleri Cad. Kat: 33
No: 33 34768 Umraniye/İST. Muhasebe Sicil No: 291
Açılış / D.: 000 049 4578 Tic Sic. No: 491842-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



1.01.2023-31.12.2023			Tolga Özdemir	
1.01.2024-31.12.2024	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	Koray Öztürk	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

Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.korfezgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

KORFEZ GYO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yarınca Etiler Mah. Ahmet İşvlik İleri Cadd.
No:28-29 Kat: Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Alo: 0216 400 00 00 Faks: 0216 400 00 00
Mersis No: 0600 0494 5780 0001



KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU*			
Bağımsız Denetimden Geçmiş			
Varlıklar	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.565.936	71.630.867	38.425.814
Finansal Yatırımlar	59.514.441	130.357.872	81.745.275
Ticari Alacaklar	13.209.125	6.023.316	6.506.939
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>7.564.233</i>	<i>3.265.527</i>	<i>4.994.493</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5.644.892</i>	<i>2.757.789</i>	<i>1.512.446</i>
Stoklar	529.749.035	578.351.433	292.617.051
Peşin Ödenmiş Giderler	196.315		135.035
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	1.221.515	392.484	-
Diğer Dönen Varlıklar	15.186.671	6.273.198	60.468
Toplam Dönen Varlıklar	620.643.038	793.029.170	419.490.582
Diğer Alacaklar	50.000	72.189	82.386
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>50.000</i>	<i>72.189</i>	<i>82.386</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	738.491.000	409.843.687	273.078.158
Maddi Duran Varlıklar	12.025.504	3.291.643	3.175.797
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.665	18.327	22.849
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>3.665</i>	<i>18.327</i>	<i>22.849</i>
Kullanım Hakkı Varlıkları	653.452	7.735.270	5.897.862
Peşin Ödenmiş Giderler	283.143	127.547	42.296
Diğer Duran Varlıklar	38.009.488	-	18.828.707
Toplam Duran Varlıklar	789.516.252	421.088.663	301.128.055
TOPLAM VARLIKLAR	1.410.159.290	1.214.117.833	720.618.637
Kaynaklar*	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	109.822.211	-	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	579.948	938.693	735.289
Ticari Borçlar	59.299	142.880	16.597.214
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>59.299</i>	<i>142.880</i>	<i>16.597.214</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	294.417	204.384	135.094
Ertelenmiş Gelirler	72.009.599	52.527.226	31.141.217
Kısa Vadeli Karşılıklar	356.777	312.089	226.377
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar</i>	<i>356.777</i>	<i>312.089</i>	<i>226.377</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	798.336	575.928	248.854
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	183.920.587	54.701.200	49.084.045
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-	4.074.860	4.528.616
Ticari Borçlar	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Diğer Borçlar	1.054.193	1.278.207	947.209
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>1.054.193</i>	<i>1.278.207</i>	<i>947.209</i>
Ertelenmiş Gelirler	20.668.044	16.017.587	12.117.807
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.533.720	1.599.453	2.570.207
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar</i>	<i>1.533.720</i>	<i>1.599.453</i>	<i>2.570.207</i>
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	23.255.957	22.970.107	20.163.839
Toplam Yükümlülükler	207.176.544	77.671.307	69.247.884
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	757.606.778	1.021.606.778	704.446.496
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.990.838	18.990.838	13.153.483
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.531.165)	(1.300.944)	(1.113.731)
<i>Çalışanl. Sağl. Fayd. İlişk. Akryl. Kazanç/(Kayıp) Fonu</i>	<i>(1.531.165)</i>	<i>(1.300.944)</i>	<i>(1.113.731)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	42.428.576	39.394.372	25.946.614
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	(11.278.722)	(203.942.904)	(252.358.864)
Net Dönem Karı (Zararı)	66.766.441	195.698.386	95.946.350
Toplam Özkaynaklar	1.202.982.746	1.136.446.526	651.370.753
TOPLAM KAYNAKLAR	1.410.159.290	1.214.117.833	720.618.637

*2023 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın ("TL."), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre ifade edilmiştir.

KÖRFEZ GYO A.Ş. GELİR TABLOSU*			
GELİR TABLOSU	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hasslat	167.590.025	126.929.045	84.686.332
Satışların Maliyeti (-)	(50.127.121)	(24.071.107)	(18.527.156)
BRÜT KAR / ZARAR	117.462.904	102.857.938	66.159.176
Genel Yönetim Giderleri (-)	(36.646.726)	(30.589.103)	(16.328.278)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	(40.637.295)	(39.907.365)	(25.054.732)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	213.623.263	7.257.565
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	(537.792)	(2.120.735)
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	40.178.883	245.446.941	29.912.996
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	99.582.320	82.003.068	120.068.856
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	(27.529.291)	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	139.761.203	299.920.718	149.981.852
Finansman Giderleri (-)	(14.887.642)	(282.803)	(337.593)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	(58.107.120)	(103.939.529)	(53.697.509)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	66.766.441	195.698.386	95.946.750
NET DÖNEM KARI / ZARARI	66.766.441	195.698.386	95.946.750
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(230.221)	307.047	(1.113.731)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	(230.221)	307.047	(1.113.731)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	66.536.220	196.005.433	94.833.019

*2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	60.721.338	200.280.449	74.799.784
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.268.240.035	988.195.120	565.695.209
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-
	Diğer Varlıklar		81.197.917	25.642.264	80.123.644
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	1.410.159.290	1.214.117.833	720.618.637
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	109.822.211	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
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	1.202.982.746	1.136.446.266	651.320.553
	Diğer Kaynaklar		97.354.313	77.671.307	69.297.884
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	1.410.159.290	1.214.117.833	720.618.637
	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)	-	-	-

- Jeopolitik gerilimler ve ticaret engelleri: Orta Doğu ve Doğu Avrupa'daki çatışmalar, enerji ve gıda tedarik zincirlerinde aksamalara neden olmakta; bu da küresel enflasyonist baskıları artırmaktadır. Bu gelişmeler, küresel ticaretin ve emtia arzının sekteye uğramasına yol açmakta; tedarik zincirlerindeki kırılganlıkları yeniden gündeme getirmektedir.
- Finansal piyasalarda dengesizlikler: Avrupa Merkez Bankası tarafından 2024 yılı Mayıs ayında yayımlanan Finansal İstikrar Raporu'nda, hisse senedi ve kredi piyasalarında fiyatlama, ekonomik temellerle uyumsuz seviyelere ulaştığına dikkat çekilmiştir¹³. Yatırımcılar, küresel büyüme görünümündeki zayıflama, ticaret kısıtlamaları ve jeopolitik riskler gibi unsurları yeterince fiyatlamamaktadır.
- Yüksek borç seviyeleri ve mali sürdürülebilirlik: Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerde kamu ve özel sektör borçları tarihi zirvelere ulaşmıştır. IMF'nin 2024 Ekim tarihli "Fiscal Monitor" raporuna göre, artan faiz oranları özellikle borç yükü yüksek ülkelerde mali sürdürülebilirlik açısından ciddi riskler oluşturmaktadır.¹⁴
- Enflasyon ve para politikası belirsizlikleri: Küresel çapta enflasyon baskıları devam etmekte olup, birçok merkez bankası politika faizlerini uzun süre yüksek tutmak zorunda kalmaktadır. IMF'nin 2024 Nisan tahminlerine göre, birçok ülkede çekirdek enflasyonun hedef seviyelere düşüşü beklenenden yavaş gerçekleşmektedir.¹⁵
- Çin'deki ekonomik zorluklar: Çin ekonomisindeki yavaşlama, özellikle emlak sektöründe yaşanan kriz ve yatırım harcamalarının gerilemesiyle daha da belirgin hale gelmiştir. Çin'in dış ticaret hacmindeki düşüş, emtia fiyatları ve küresel tedarik zincirleri üzerinde olumsuz etki yaratmaktadır.¹⁶

Bu gelişmeler, ihracının faaliyet gösterdiği pazar koşullarında belirsizlikleri artırmakta; stratejik ve operasyonel kararların daha temkinli ve öngörülü bir yaklaşımla ele alınmasını gerektirmektedir.

- **Türkiye’ye özgü ekonomik, politik ve sosyal riskler**

İhraççının faaliyet gösterdiği Türkiye ekonomisi, yapısal dönüşüm süreçleri ve bölgesel dinamiklerle şekillenen bir makro ortamda faaliyet göstermektedir. Ekonomik dalgalanmalar, politik gelişmeler ve düzenleyici çerçevede yaşanan değişiklikler, ihracçının faaliyetleri ve mali performansı üzerinde doğrudan veya dolaylı etkiler doğurabilecek niteliktedir.

- Makroekonomik belirsizlikler: Türkiye, 2023 yılının ortalarından itibaren enflasyonla mücadeleyi önceliklendiren sıkı para politikalarına yönelmiştir. Ancak yıllık tüketici enflasyonu, 2025 yılında her ne kadar düşme eğilimi gösterse de, yüksek seviyelerde seyretmiş, bu durum da fiyatlama davranışları, tüketici güveni ve yatırım kararları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Döviz kuru dalgalanmaları ve dış ticaret açığı gibi makroekonomik göstergelerdeki oynaklık, uzun vadeli yatırım projeleri açısından öngörülebilirliği azaltmaktadır.

¹³ ECB – Financial Stability Review, May 2024

¹⁴ IMF – Fiscal Monitor, October 2024

¹⁵ IMF, *World Economic Outlook*, April 2024

¹⁶ *Financial Times* – "China's Property Market Crisis and Global Spillover", 2024

- Yatırımın ulusal ve uluslararası kurumlardaki



- **İhraççının likidite durumuna ilişkin risk:** İhraççının faaliyetlerini sürdürebilmesi ve yükümlülüklerini zamanında yerine getirebilmesi için yeterli düzeyde likiditeye sahip olması gerekmektedir. Ancak gayrimenkul yatırımlarının doğası gereği, portföydeki varlıkların nakde çevrilmesi zaman alabilmekte ve bu durum nakit akışlarını yönetmeyi zorlaştırabilmektedir. Kira gelirlerinin veya satışlardan beklenen nakit girişlerinin gecikmesi, kısa vadeli yükümlülüklerin karşılanmasında aksamalara neden olabilir. Ayrıca kredi piyasasındaki daralma ve yüksek faiz oranları, alternatif finansman kaynaklarına erişimi sınırlayarak likidite üzerinde baskı oluşturabilir. Bu riskin yönetilememesi, projelerin ertelenmesine veya borç servisinde sorun yaşanmasına yol açabilir.
- **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.

- **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.
- **Finansmana ilişkin riskler:** Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerini sürdürebilmesi ve yeni projelere yatırım yapabilmesi, büyük ölçüde finansman kaynaklarına erişimle doğrudan ilişkilidir. Özellikle yüksek faiz oranlarının, kredi maliyetlerini artırması ve bankacılık sektöründeki kredi politikalarının sıkılaştırılması, proje finansmanı ve likidite yönetimini zorlaştırabilmektedir. Türkiye’de son dönemde uygulanan sıkı para politikası çerçevesinde ticari kredi faiz oranlarının artması, uzun vadeli borçlanma imkanlarını sınırlamıştır. Ayrıca, döviz kurlarındaki dalgalanmalar döviz cinsinden finansman sağlayan ihraççılar için kur riski yaratmaktadır. Finansman maliyetlerindeki öngörülemezlik, yatırım kararlarını ve nakit akışı projeksiyonlarını doğrudan 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.

- **Vergi ve yasal mevzuat değişikliği riski:** Gayrimenkul sektöründe uygulanan vergi rejimi (KDV oranları, kurumlar vergisi, tapu harçları, değer artış kazancı vergileri vb.) ve teşvik mekanizmaları, kamu politikalarına bağlı olarak zaman içinde değişiklik gösterebilmektedir. Bu tür değişiklikler, yatırım kararlarını, proje maliyetlerini ve satış fiyatlarını doğrudan etkileyebilir. Ayrıca, GYO'lara tanınan avantajlar kaldırılır veya sınırlandırılırsa, şirketin kârlılığı ve temettü politikası olumsuz yönde etkilenebilir.
- **Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması riski:** Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetleri, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri, Türk Ticaret Kanunu, Kentsel Dönüşüm Yasası, İmar Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili mevzuat kapsamında yürütülmektedir. Bu düzenlemelerde yer alan yükümlülöklere uyulmaması halinde idari para cezaları, faaliyet sınırlamaları ya da ruhsat iptalleri gibi yaptırımlar söz konusu olabilir. Özellikle imar uygulamaları, yapı ruhsatları, iskan izinleri ve çevresel etki değerlendirme (ÇED) süreçlerinde mevzuata aykırılık, projelerde gecikmelere ve mali kayıplara yol açabilir. Ayrıca, GYO'ların portföy sınırlamalarına ve şeffaflık ilkelerine uymaması halinde SPK tarafından yaptırım uygulanabilir.
- **Gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler:** İhraççının portföyündeki taşınmazların değerlemesi, SPK tarafından lisanslanmış bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları aracılığıyla yapılmaktadır. Ancak değerlendirme süreci; piyasa koşullarındaki oynaklık, karşılaştırılabilir emsal verilerinin sınırlılığı ve değerlendirme varsayımlarındaki farklılıklar nedeniyle subjektif nitelik taşıyabilmektedir. Bu durum, ihraççının finansal tablolarında yer alan taşınmaz değerlerinin, gerçek piyasa koşullarını her zaman doğru yansıtamamasına yol açabilir. Ayrıca, değerlendirme raporlarındaki hata veya eksiklikler, yatırımcı nezdinde yanlış değerlendirmelere ve güven kaybına neden olabilir.
- **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 artırımı 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 etkilenebileceği 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: Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok Kat 13 D-54 Şişli
/İstanbul

Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

Ticaret Sicil Numarası: 347261

6.1.3 İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, 22.05.1996 tarihinde süresiz olarak kurulmuş olup, Şirket esas sözleşmesi 23.05.1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir.

Şirketin hukuki varlığı herhangi bir süre ile sınırlanmamıştır.

6.1.4 İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihracçının 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	Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok Kat 13 D-54 Şişli /İstanbul
İnternet Adresi	https://www.korfezgyo.com.tr/
Telefon	+90 216 400 90 00
Faks	+90 212 892 09 96

6.1.5 İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile 1996 yılında kurulmuş olup, Kuveyt Türk'ün bir iştirakidir.



Şirket'in halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 11.04.2014 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 14.04.2014 tarihinde ise KAP aracılığı ile www.kap.gov.tr adresinde yayınlanmıştır. Söz konusu dokümanlar ayrıca Şirket (www.korfezgyo.com.tr) ve Aracı Kurum (www.gedik.com) web adreslerinde de yer almıştır.

Yoktur.

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

		Değerleme Raporu			
GAYRİMENKUL/ GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ ÖZELLİKLERİ	VE	Tarih	Değer (KDV hariç)	Finansman Şekli
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-İZ-1-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	299.780.000 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 İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 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

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’dir.

İmar Planı'nda kısmen “Düşük Yoğunluklu Konut Alanı”, kısmen “İlköğretim Tesis Alanı”, kısmen “Park”, kısmen “Yol” içerisinde kalmaktadır.

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 İlçeler Arsası

30 Aralık 2024 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Tuzla İlçeler Arsasına 299.780.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Tuzla İlçesi, Aydınli 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 (14 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.

Torun Center Ofisleri

KÜREYİT TÜRK

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad.
No: 72-24 E Kapı No: 37 34768 Ümraniye/İST.
Akmühür V.M. 600 049 4578 Tic. Sic. No: 270000
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

38

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center
Kat: 13 34398 Sisli/İST. muhasebe@korfz.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 400 90 01

Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 brüt 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:

İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik yapılan sözleşmelere ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Sözleşme Türü	Portföy	Kiraçı	Kira Şekli	Kira Bedeli*
Kira Sözleşmesi	Körfez Termal Devremülk Tesisi Devremülkleri	Körfez Tatil Beldesi A.Ş.	Ciro Bazlı	Tüm masraflar düştükten sonra oluşan hasılatın %95'i
Kira Sözleşmesi	Torun Center Ofis Katı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Aylık	1.030.000 TL + KDV
Kira Sözleşmesi	Körfez Termal Devremülk Tesisi Ticari Alanlar	Ömak İnş. Tur. Gıda San.ve Tic. Ltd. Şti.	Yıllık	2.770.000 TL + KDV

*Güncel kira bedelidir.

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 itibariyle 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 III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde bulunan amaç ve konularda iştigal etmektedir.

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nispetiye Mah. Ahmet Evrim İlçili Cad.
No: 22-20 Kat: No: 3 / 34060 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270949 / Mersis No: 0600 0494 5780 0001

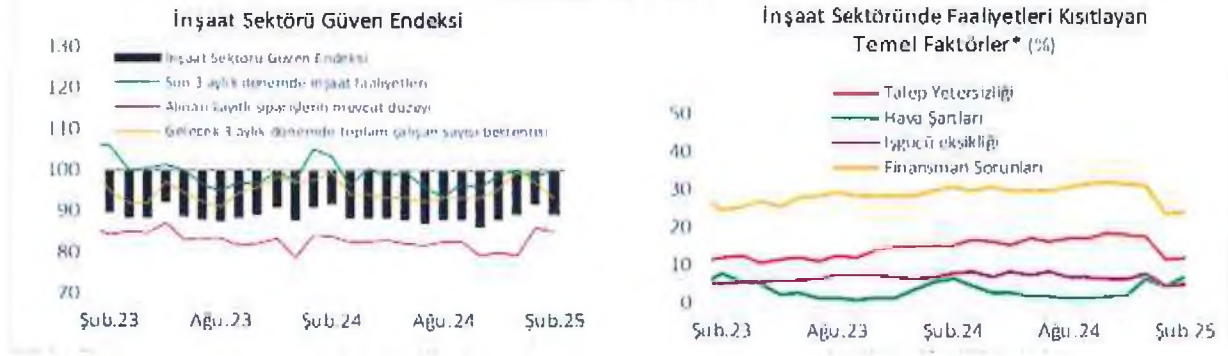
39

Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1ab002
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fahri Mh. Duvaköre Cd. 1. Blok Kat: 4
Tic. Sic. No: 270949 / Mersis No: 0600 0494 5780 0001
gyo.com.tr
Mecidiyeköy V.L.



2025 yılının başlangıcında sektörel beklenti anketleri faaliyetlere ilişkin net bir görünüm çizmemektedir. TÜİK verilerine göre, inşaat sektörü güven endeksi, eşik değeri olan 100'ün altında kalmaya devam etmekte olup Ocak ayında yükselme, Şubat ayında gerileme görülmüştür. Son anketin alt endekslerine bakıldığında, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyine ve çalışan sayısına ilişkin beklentilerde bozulma dikkat çekmiştir.



Türkiye'de Borsa İstanbul'da faaliyet gösteren 49 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. Bunların 2024 sonu itibarıyla piyasa değeri yaklaşık 533 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 %24,7 olarak gerçekleşmiştir. Sektörün özkaynak kârlılığı %16, aktif kârlılığı %12,1 seviyesindedir.²²

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.²³

7.2.2 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

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.

7.3 Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu izahnamenin 5. maddesinde açıklanan risk unsurları dışında bir risk unsuru bulunmamaktadır.

7.4 İhracının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5 İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Faaliyet gösterilen sektörlerle ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır. İlgili kuruluşların başlıcaları; TÜİK, TCMB, GYODER'dir.

²² GYODER, Gösterge sayı:38

²³ KURUMSAL İNŞAAT İŞ BANKASI, Sektörel Güncel Gelişmeler Raporu, 2024 4. çeyrek

7.6 Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:
Yoktur.

7.7 Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8 GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1 İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirketin ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir. Şirket payları 06 Mayıs 2014 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmekte olup payların %24'lik kısmı halka açık, kalan %76'sı ise Kuveyt Türk'e aittir. Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'ndan alınan 28 Şubat 1989 tarihli izinle Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu A.Ş. adıyla kurulmuş olup, faaliyetlerine 31 Mart 1989 tarihinde başlamıştır. 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na uyum sağlanması amacıyla, Banka'nın 26 Nisan 2006 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmış olan ana sözleşme değişikliği ile unvan değişikliğine gidilmiş ve Banka'nın unvanı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Ana faaliyet alanı, Banka'nın kendi sermayesine ilaveten yurt içinden ve dışından "Özel Cari Hesaplar" ve "Kar ve Zarara Katılma Hesapları" yolu ile fon toplayıp ekonomiye fon tahsis etmek, mevzuat çerçevesinde her türlü finansman faaliyetinde bulunmak, zirai, sınai ve ticari faaliyet ve hizmetlerle iştigal eden gerçek ve tüzel kişilerin yatırım faaliyetlerini teşvik etmek, bu faaliyetlere iştirak etmek ve müşterek teşebbüs ortaklıkları teşkil etmek ve bütün bu hizmet ve faaliyetleri faizsiz olarak yapmaktır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Banka hisselerinin %57,81'i Kuveyt'te mukim Kuwait Finance House K.S.C. şirketine, %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.

31 Aralık 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;

43

Dogrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yine 31 Aralık 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 ZAHIRAN	Y.K. Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	25/09/2020	04/11/2020		Yüksek Lisans	-
Nadiri 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		02/10/2024	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	-
Uluk 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		31/12/2024	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	%0,019
Dr. Ruşen Ahmet ALBAYRAK	Hazine ve Uluslararası Bankacılıktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	05/05/2005			Doktora	%0,007
Nurettin KOLAC	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
Hüseyin Cevdet YILMAZ	Risk, Kontrol ve Uyum Grubu Başkanı	16/12/2003			Lisans	%0,001
Bahattin AKCA	Tefiş 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 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 şu an 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 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.

31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla Şirketin Ana Ortak ile banka-mevduat 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.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirketin Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş.'den yaklaşık 7,6 milyon TL'lik ticari alacağı, aynı dönem itibarıyla Banka nezdinde yaklaşık 1,4 milyon TL cari hesap, 187 bin TL katılma hesabı bakiyesi bulunmaktadır. Şirketin Bankadaki kredi bakiyesi ise 109,8 milyon TL seviyesindedir. Yine Şirketin Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. fonlarında yaklaşık 59,5 milyon TL'lik finansal yatırımı bulunmaktadır.

31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla Şirket Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş. ile olan işlemlerden yaklaşık 128 milyon TL devremülk kiralama (yaklaşık 31 milyon TL) ve satış geliri (yaklaşık 97 milyon TL) elde etmiş, hizmet giderleri kapsamında 1,5 milyon TL devremülk ve konut kiralama maliyetine katlanmıştır. Yine Şirket, Neova Katılım Sigorta A.Ş. üzerinden 820 bin TL tutarında sigortacılık işlemlerinden kaynaklı hizmet giderine katlanmıştır.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi ve Nosu	Raporu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı (TL)
Torun Center Ofisleri	2024	293.710.000 TL+ KDV	30.12.2024-2024/KÖRFEZGYO/005		Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
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 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 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İhraççının 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2024	2023	2022
Haklar	1.068.331	1.068.331	739.951
Birikmiş İtfâ Payları	(1.064.666)	(1.050.004)	(717.102)
TOPLAM	3.665	18.327	22.849

9.2.2 Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının 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.



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

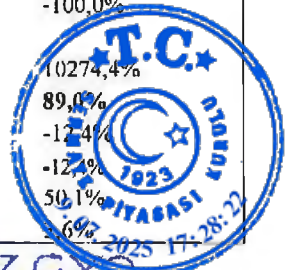
Şirketin 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemleri itibarıyla varlıklarındaki önemli görünen kalemler aşağıdaki verilmiştir;

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU*			
Varlıklar	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.565.936	71.630.867	38.425.814
Finansal Yatırımlar	59.514.441	130.357.872	81.745.275
Ticari Alacaklar	13.209.125	6.023.316	6.506.939
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7.564.233	3.265.527	4.994.493
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5.644.892	2.757.789	1.512.446
Stoklar	529.749.035	578.351.433	292.617.051
Peşin Ödenmiş Giderler	196.315		135.035
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	1.221.515	392.484	-
Diğer Dönen Varlıklar	15.186.671	6.273.198	60.468
Toplam Dönen Varlıklar	620.643.038	793.029.170	419.490.582
Diğer Alacaklar	50.000	72.189	82.386
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	50.000	72.189	82.386
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	738.491.000	409.843.687	273.078.158
Maddi Duran Varlıklar	12.025.504	3.291.643	3.175.797
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.665	18.327	22.849
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	3.665	18.327	22.849
Kullanım Hakkı Varlıkları	653.452	7.735.270	5.897.862
Peşin Ödenmiş Giderler	283.143	127.547	42.296
Diğer Duran Varlıklar	38.009.488	-	18.828.707
Toplam Duran Varlıklar	789.516.252	421.088.663	301.128.055
TOPLAM VARLIKLAR	1.410.159.290	1.214.117.833	720.618.637

*2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Varlıkların Büyüme Performansı

Varlıklar	Büyüme	
	31.12.2024	31.12.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	-97,8%	86,4%
Finansal Yatırımlar	-54,3%	59,5%
Ticari Alacaklar	119,3%	-7,4%
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	131,6%	-34,6%
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	104,7%	82,3%
Stoklar	-8,4%	97,6%
Peşin Ödenmiş Giderler		-100,0%
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	211,2%	
Diğer Dönen Varlıklar	142,1%	1027,4%
Toplam Dönen Varlıklar	-21,7%	89,0%
Diğer Alacaklar	-30,7%	-12,4%
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	-30,7%	-12,4%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	80,2%	50,1%
Maddi Duran Varlıklar	265,3%	6%



Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-80,0%	-19,8%
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	-80,0%	-19,8%
Kullanım Hakkı Varlıkları	-91,6%	31,2%
Peşin Ödenmiş Giderler	122,0%	201,6%
Diğer Duran Varlıklar		-100,0%
Toplam Duran Varlıklar	87,5%	39,8%
TOPLAM VARLIKLAR	16,1%	68,5%

Buna göre aktif büyüklükler yaklaşık olarak 2022 yıl sonunda 720 milyon TL, 2023 yıl sonunda 1.214 milyon TL ve 2024 yılı sonunda 1.410 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu büyüklükler 2023 yılı için %68,5 ve 2024 için %16,1'lik bir büyümeye tekabül etmektedir.

En büyük ana bileşen olan dönen varlıkların toplam aktiflerdeki payı 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla %58,2, %65,3 ve %44 olarak gerçekleşmiştir. Aktif büyümesi içerisinde dönen varlıkların 2023 yılında %89 büyüdüğü, 2024 yılında ise %21,7 küçüldüğü görülmektedir. Dönen varlıklar içerisinde en büyük kalemler stoklar ve finansal yatırımlar kalemleridir. En büyük alt kalem olan stokların 2023 yılında %97,6 büyüdüğü 2024 yılında ise %8,4 küçüldüğü görülmektedir. Diğer büyük kalemlerden finansal yatırımlar 2023 yıllarında %59,5 artış göstermiş 2024 yılında ise %54,3 küçülmüştür. 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 2022 yıl sonu için 6,7 milyon TL, 2023 yıl sonu için 12,7 milyon TL ve 2024 için 29,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu kalemlerin toplamının büyüme oranları 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %89,5 ve %135 olarak gerçekleşmiştir. Bu alt toplamda genel olarak en büyük katkıyı ticari alacaklar ve diğer dönen varlıklar kalemleri vermiştir. Ticari alacaklar kaleminin en büyük bileşeni ilişkili taraflardan ticari alacaklar olup bu kalem Körfez Termal tesisinden olan kira alacaklarını içermektedir. Diğer dönen varlıklar kalemi ise devreden KDV alacaklarından oluşmaktadır.

Toplam aktiflerin diğer alt kalemi olan duran varlıkların toplam aktiflerdeki payı 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla %41,8, %34,7 ve %56 olarak gerçekleşmiştir. Duran varlıklar 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %39,8 ve %87,5 büyüme performansı göstermiştir. Duran varlıklarda ise görece büyük bakiyeler yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve diğer duran varlıklardır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller en büyük alt kalemi oluşturmakta olup 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %50,1 ve %80,2 büyümüştür. Maddi duran varlıklar 9. no'lu bölümde de görüleceği üzere 2023 yılında %3,6 ve 2024 yılında ise %265,3 büyümüştür. Diğer duran varlıklar incelendiğinde ise bu kalemin 2023 bakiyesinin olmadığı ve 2024 yılında ise yaklaşık 38 milyon TL'lik bir bakiyeye ulaştığı görülmektedir. Bu kalem devreden KDV alacağından oluşmaktadır. Duran varlıklar içerisinde görece düşük paya sahip diğer kalemler diğer alacaklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve peşin ödenmiş giderlerdir. Bu kalemlerin toplamı 2022 yıl sonu için 6 milyon TL, 2023 yıl sonu için 7,9 milyon TL ve 2024 sonu için 990 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu kalemlerin toplamının büyüme oranları 2023 yılında %31,6 büyüme, 2024 yılında ise %87,5 küçülmeye tekabül etmektedir. Bu alt toplamda 2023 yılındaki azalış göze çarpmakta olup bunun nedeni kullanım hakkı varlıklarındaki azalıştır.

Pasifler

Şirketin 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemleri itibarıyla kaynaklarını mali önemli görünen kalemler aşağıdaki verilmiştir;

KULİYYAT TÜRKMEN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanköy Mah. Ahmet Tevfiklerli Cad.
No:22 Kat:4 Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Alem No:1 V.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0003

KÖRFEZ
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Cephesi Kat:10 No:10
K-13 D:34 Şişli/İST. Muhasebe Sicil No: 27117
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 992 00 00
Mecidiyeköy V.D. 866 004 7407



Kaynaklar*	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	109.822.211	-	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	579.948	938.693	735.289
Ticari Borçlar	59.299	142.880	16.597.214
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	59.299	142.880	16.597.214
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	294.417	204.384	135.094
Ertelenmiş Gelirler	72.009.599	52.527.226	31.141.217
Kısa Vadeli Karşılıklar	356.777	312.089	226.377
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar</i>	356.777	312.089	226.377
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	798.336	575.928	248.854
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	183.920.587	54.701.200	49.084.045
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-	4.074.860	4.528.616
Ticari Borçlar	-	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-	-
Diğer Borçlar	1.054.193	1.278.207	947.209
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.054.193	1.278.207	947.209
Ertelenmiş Gelirler	20.668.044	16.017.587	12.117.807
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.533.720	1.599.453	2.570.207
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar</i>	1.533.720	1.599.453	2.570.207
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	23.255.957	22.970.107	20.163.839
Toplam Yükümlülükler	207.176.544	77.671.307	69.247.884
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	757.606.778	1.021.606.778	704.446.496
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.990.838	18.990.838	13.153.483
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.531.165)	(1.300.944)	(1.113.731)
<i>Çalışanl. Sağl. Fayd. İlişk. Kazanç/(Kayıp) Fonu</i>	(1.531.165)	(1.300.944)	(1.113.731)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	42.428.576	39.394.372	25.296.619
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	(11.278.722)	(203.942.904)	(252.358.864)
Net Dönem Karı (Zararı)	66.766.441	195.698.386	95.946.750
Toplam Özkaynaklar	1.202.982.746	1.136.446.526	651.370.753
TOPLAM KAYNAKLAR	1.310.159.290	1.214.117.833	720.618.637

*2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Kaynakların Büyüme Performansı

Kaynaklar	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-38,2%	27,7%
Ticari Borçlar	-58,5%	-99,1%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-58,5%	-99,1%
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	44,1%	51,3%
Ertelenmiş Gelirler	37,1%	68,7%
Kısa Vadeli Karşılıklar	14,3%	37,9%
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar</i>	14,3%	37,9%
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	38,6%	131,4%
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	236,2%	11,4%
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-100,0%	-10,0%
Ticari Borçlar		
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		
Diğer Borçlar	-17,5%	34,9%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	-17,5%	34,9%
Ertelenmiş Gelirler	29,0%	37,2%
Uzun Vadeli Karşılıklar	-4,1%	-37,8%
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar</i>	-4,1%	-37,8%
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	1,2%	13,9%
Toplam Yükümlülükler	166,7%	12,2%
Ödenmiş Sermaye	400,0%	0,0%
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-25,8%	15,0%
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	0,0%	44,4%



Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	17,7%	16,8%
Çalışanl. Sağl. Fayd. İlişk. Aktırlı Kazanç/(Kayıp) Fonu	17,7%	16,8%
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7,7%	55,7%
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	-94,5%	-19,2%
Net Dönem Kârı (Zararı)	-65,9%	104,0%
Toplam Özkaynaklar	5,9%	74,5%
TOPLAM KAYNAKLAR	16,1%	68,5%

Buna göre toplam kaynaklar yaklaşık olarak 2022 yıl sonunda 720 milyon TL, 2023 yıl sonunda 1.214 milyon TL ve 2024 yılı sonunda 1.410 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu büyüklükler 2023 yılı için %68,5 ve 2024 için %16,1'lik bir büyümeye tekabül etmektedir.

Ana bileşenlerden kısa vadeli yükümlülüklerin toplamdaki payı 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla yaklaşık olarak %6,8, %4,5 ve %13 olarak gerçekleşmiştir. Kaynaklar içerisinde kısa vadeli yükümlülüklerin 2023 yılında %11,4, 2024 yılında %236,2 büyüdüğü görülmektedir. Kısa vadeli yükümlülüklerde en büyük kalemler kısa vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş gelirlerdir. 2022 ve 2023 yıllarında bakiyesi olmayan ancak 2024 yıl sonunda 109,8 milyon TL olan kısa vadeli borçlanmalar kısa vadeli kaynakların büyüme performansını belirlemiştir. Ertelenmiş gelirler ise 2023 ve 2024'te sırasıyla %68,7 ve %37,1 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, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerdir. Bu kalemlerin alt toplamı 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %87,9 ve %3,9 azalış göstermiştir. 2023 yılındaki yüksek seviyedeki azalışın nedeni Ticari borç kapsamındaki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye olan borcun kısa vadeli kısmının ifa edilmiş olmasıdır.

Uzun vadeli yükümlülükler incelendiğinde bu kalemin toplamdaki payının 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla %2,8, %1,9 ve %1,6 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynaklar içerisindeki uzun vadeli yükümlülüklerin 2023 yılında %13,9, 2024 yılında %1,2 büyüdüğü görülmektedir. Uzun vadeli yükümlülüklerde en büyük kalemler ertelenmiş gelirler ve çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayrılan uzun vadeli karşılıklardır. Ertelenmiş gelirler 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %32,2 ve %29 büyümüştür. Ertelenmiş gelirler konut ve devremülk satışları kapsamında kontrol devri gerçekleşmemiş ve tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş mülk satışları için alınan avansları kapsamaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayrılan uzun vadeli karşılıklar ise 2023 ve 2024'te sırasıyla %37,8 ve %4,1 düşüş göstermiştir.

Kaynak tarafında en büyük bileşen özkaynaklar olup bu kalemin toplamdaki payı 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla yaklaşık olarak %90,4, %93,6 ve %85,3 olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların 2023 yılında %74,5, 2024 yılında ise %5,9 büyüme gösterdiği görülmektedir. En büyük bileşenlerden ödenmiş sermaye yıllara sari 2022 ve 2023 yıllarında 66 milyon TL seviyesinde sabit kalmış, 2024 yılında 330 milyon TL'ye çıkarılmıştır. Artış performansına etkileyen 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 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolarında sunulan özet gelir tabloları aşağıdaki verilmiştir;

KÖRFEZ GYO A.Ş. GELİR TABLOSU*			
GELİR TABLOSU	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Hasılat	167.590.025	126.929.045	84.686.332
Satışların Maliyeti (-)	(50.127.121)	(24.071.107)	(18.527.156)
BRÜT KAR / ZARAR	117.462.904	102.857.938	66.159.176
Genel Yönetim Giderleri (-)	(36.646.726)	(30.589.103)	(16.328.278)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	(40.637.295)	(39.907.365)	(25.054.732)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	213.623.263	7.257.565
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	(537.792)	(2.120.735)
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	40.178.883	245.446.941	29.912.996
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	99.582.320	82.003.068	120.068.856
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	(27.529.291)	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	139.761.203	299.920.718	149.981.852
Finansman Giderleri (-)	(14.887.642)	(282.803)	(337.593)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	(58.107.120)	(103.939.529)	(53.697.509)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	66.766.441	195.698.386	95.946.750
NET DÖNEM KARI / ZARARI	66.766.441	195.698.386	95.946.750
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(230.221)	307.047	(1.113.731)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	(230.221)	307.047	(1.113.731)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	66.536.220	196.005.433	94.833.019

*2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Gelir-Gider Kalemleri Büyüme Performansı

GELİR TABLOSU	Büyüme	
	2024	2023
Hasılat	32,0%	49,9%
Satışların Maliyeti (-)	108,2%	29,9%
BRÜT KAR / ZARAR	14,2%	55,5%
Genel Yönetim Giderleri (-)	19,8%	87,3%
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	1,8%	59,3%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-100,0%	2843,5%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-100,0%	-74,6%
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	-83,6%	720,5%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21,4%	-31,7%
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-100,0%	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	-53,4%	100,0%
Finansman Giderleri (-)	5164,3%	-10,2%
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	-44,1%	53,0%
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	-65,9%	104,0%
NET DÖNEM KARI / ZARARI	-65,9%	104,0%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-175,0%	-127,5%
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	-175,0%	-177,6%
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	-66,1%	106,7%

Devre mülk ve konut kiralama maliyeti	-23,7%	80,0%
Konut satışları maliyeti	-100,0%	577,5%
Toplam	108,2%	29,9%

Operasyonel giderler tarafında ilk başlık olan genel yönetim giderleri 2023 yılında %87,3 ve 2024 yılında %19,8 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 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %70,7 ve %63,9 artış göstermiştir. Danışmanlık ve avukatlık giderleri aynı dönemler için sırasıyla %6,5 ve %10,1, amortisman ve itfa giderleri %11,1 ve %10,5'lik büyüme performansı sergilemiştir. Ofis ve diğer idari giderler 2023 yılında %4,9 ve 2024 yılında %4,6 büyümüştür. Diğer kalemler alt toplamı ise aynı dönemde sırasıyla yaklaşık olarak %66,6 ve %93,7 büyüme göstermiştir.

Genel Yönetim Giderleri Kalemleri

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	23.404.240	21.640.517	11.211.947
Amortisman ve itfa giderleri	3.848.373	3.400.399	2.174.890
Danışmanlık ve avukat giderleri	3.709.286	1.979.879	978.049
Ofis ve diğer idari giderler	1.690.075	1.506.073	725.905
Kira giderleri (*)	304.712	138.478	138.053
Komisyon giderleri	280.341	10.719	30.733
Seyahat giderleri	234.691	227.638	184.437
Vergi resim ve harçlar	174.022	79.938	25.924
Haberleşme giderleri	117.774	114.898	89.508
Diğer giderler	2.883.212	1.490.564	768.832
Toplam	36.646.726	30.589.103	16.328.278

Genel Yönetim Giderleri Büyüme Performansı

Genel Yönetim Giderleri	2024	2023
Personel giderleri	8,2%	93,0%
Amortisman ve itfa giderleri	13,2%	56,3%
Danışmanlık ve avukat giderleri	87,3%	102,4%
Ofis ve diğer idari giderler	12,2%	107,5%
Kira giderleri (*)	120,0%	0,3%
Komisyon giderleri	2515,4%	-65,1%
Seyahat giderleri	3,1%	23,4%
Vergi resim ve harçlar	117,7%	208,4%
Haberleşme giderleri	2,5%	28,4%
Diğer giderler	93,4%	93,9%
Toplam	19,8%	87,3%

Pazarlama ve satış giderleri 2023, 2024 yıllarında sırasıyla %59,3 ve %1,8'lik büyüme göstermiştir. Bu kalemin en büyük bileşeni toplamın %70'inden fazlasını oluşturan satış amaçlı elde tutulan devremülklere ödenen aidat giderleridir. Bu kalem aynı hesap dönemleri için sırasıyla %79,1'lik büyüme ve %17,3'lük bir düşüş performansı sergilemiştir. Sonraki en büyük kalem olan vergi, resim ve harçlar kalemi 2023 yılında %31,9'luk düşüş, 2024 yılında ise %452,7'lik bir artış sergilemiştir. Diğer kalemlerin alt toplamı ise 2023 yılında %30,2 düşüş, 2024 yılında ise önceki yıla göre %40,7 artış göstermiştir.

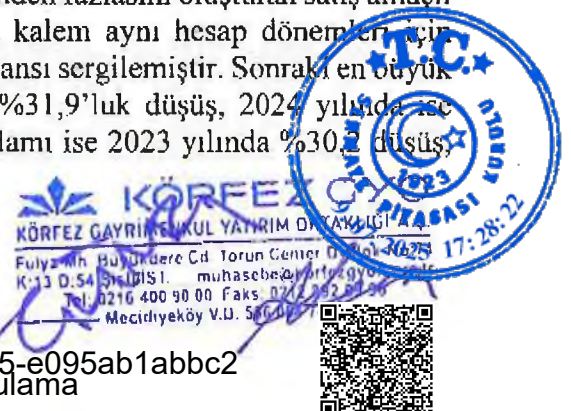
Pazarlama ve Satış Giderleri Kalemleri

KÜLEYYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler Mah. Akınlar Tevfiği Jırı Cad.
No:22-26 K. Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Alınan V.D.: 000 0491 45 78 Tic. Sic. No: 272 896
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

54

Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



2023 yılında 103,9 milyon TL ve 2024 yılında 58,1 milyon TL net parasal kayıp olarak hesaplanmıştır. Bu tutarlar 2023 yılı için %93,6'lık artışa 2024 yılında ise %44,1'lik bir düşüşe tekabül etmektedir. Özkaynakları bilanço büyüklüğünde büyük kısmı oluşturmaları ve özkaynakların parasal olmayan bir kalem olarak değerlendirilerek satın alma gücüne göre ifade edilmesi nedeniyle Şirket net parasal pozisyon kaybı yaşamıştır.

Nihai olarak Şirket 2022 yılında 95,9 milyon TL, 2023 yılında 195,7 milyon TL ve 2024 yılında 66,8 milyon TL net dönem kârı kaydetmiştir. Bu tutarlar 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %104'lük artışa ve %65,9'luk küçülmeye 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 2023 yılında %49,9, 2024 yılında ise %32 artış göstermiştir. Hasılatın alt kalemlerine bakıldığında devremülk satış gelirlerinin 2023 yılında %3,6, 2024 yılında %131,3 artış gösterdiği görülmüştür. Devremülk ve konut kira gelirleri 2023 yılında %78,2 artış, 2024 yılında %22,5 azalma yaşamıştır. Konut satış gelirleri 2023 yılında %312,6 artmış olup 2024 yılında konut satışı gerçekleşmemiştir. Görece küçük bir paya sahip yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ise 2023 yılında bulunmamakta olup 2024 yılında yaklaşık 3,2 milyon TL'lik gerçekleşmeye sahiptir.

Net Satış Kalemi

Net Satışlar	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Devremülk Satış Gelirleri	132.682.197	57.363.013	55.393.640
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	31.742.743	40.935.870	22.969.953
Konut Satış Gelirleri	-	26.090.122	6.322.739
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	3.165.085	2.540.040	-
Toplam	167.590.025	126.929.045	84.686.332

Net Satış Kalemleri Büyüme Performansı

Net Satışlar	2024	2023
Devremülk Satış Gelirleri	131,3%	3,6%
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	-22,5%	78,2%
Konut Satış Gelirleri	-100,0%	312,6%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	24,6%	
Toplam	32,0%	49,9%

10.2.3 İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla 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 değişkenler başta olmak üzere birçok faktörün sektör ve dolayısıyla Şirket üzerinde etkili olması beklenmektedir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirketin dönemler itibarı ile borçluluk durumu aşağıdaki gibidir;

Borçluluk Durumu (Konsolide)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli yükümlülükler	183.920.587	54.701.200	49.084.045
Garantili	-	-	-
Teminatl	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	183.920.587	54.701.200	49.084.045
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	23.255.957	22.970.107	20.163.839
Garantili	-	-	-
Teminatl	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	23.255.957	22.970.107	20.163.839
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	207.176.544	77.671.307	69.247.884
Özkaynaklar	1.202.982.746	1.136.446.526	651.370.753
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	330.000.000	66.000.000	66.000.000
Yasal yedekler	42.428.576	39.394.372	25.296.619
Diğer yedekler	763.787.729	835.353.768	464.127.384
Net Dönem Karı veya Zararı	66.766.441	195.698.386	95.946.750
TOPLAM KAYNAKLAR	1.410.159.290	1.214.117.833	720.618.637
Net Borçluluk Durumu			
A. Nakit	1.378.886	2.936.910	3.462.428
Kasa	1.919	2.273	3.548
Vadesiz Mevduat	1.376.967	2.934.637	3.458.880
B. Nakit Benzerleri	187.050	68.693.957	34.963.386
C. Alın Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	59.514.441	130.357.872	81.745.275
D. Likidite (A+B+C)	61.080.377	201.988.739	120.171.089
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	109.822.211	-	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım*	579.948	938.693	735.289
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	110.402.159	938.693	735.289
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	49.321.782	(201.050.046)	(119.435.800)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri*	-	4.074.860	4.528.616
L. Tahviller	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-	4.074.860	4.528.616
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	49.321.782	(196.975.186)	(114.907.184)

* Kiralama sözleşmelerinden yükümlülükler bu kaleme yazılmıştır.

Son mali tablo döneminde 109,8 milyon TL olarak yer alan ve Şirket tarafından satın alınan Toruncenter ofis katı için kullanılan 95 milyon TL kredi 11 Mart 2025 tarihinde kâr payı ve vergiler dahil 120,6 milyon TL ödenerek kapatılmış olup söz konusu hususa ilişkin aynı tarihte KAP'ta açıklama yapılmıştır.

11 İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1 İşletme sermayesi beyanı:

Net İşletme Sermayesi			
Finansal Kalemler - TL	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	620.643.038	793.029.170	419.490.582
Kısa Vadeli Yükümlülükler	183.920.587	54.701.200	49.084.045
Net İşletme Sermayesi	436.722.451	738.327.970	370.406.537

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere Şirket önümüzdeki 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesine sahiptir. 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 BEKLENTİLERİ²⁴

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

Yoktur.

²⁴ Kar tahmini: Cari ve/veya takip eden hesap dönemleri için muhtemel kar veya zarar seviyesine ilişkin bir rakamın veya asgari veya azami bir rakamının açıkça ya da dolaylı olarak veya gelecekte elde edilebilecek kar veya olabilecek zararların hesaplanabileceği verilerin belirtilmesidir.



<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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 İhraççada Ustlendiği Görevler	Görev Süresi	Kalın Görev	Sermaye Payı
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 Üyeligi	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeligi	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeligi	07.05.2024 – 29.03.2026	-	-

Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Sirketteki Görevi	Sirket Dışındaki Görevi
Ahmet Karaca	Yönetim Kurulu Başkanı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı
Ahmet Süleyman Karakaya	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Emekli Bankacı
İdris Turan İlter	Yönetim Kurulu Üyesi	Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Selahattin Birdal	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Erkan Öneroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Bürokrat

14.2.2 Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççada Ustlendiği Görevler	Sermaye Payı (%)
İsmail ÜNER*	Genel Müdür	Genel Müdürlük	-
Muhammet USLU	Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticiliği	-
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü	Muhasebe Müdürlüğü, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi	-

*20.03.2025 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

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 başlamıştır. 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 Kontrolden 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 İLTER, 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 mütevelli heyet başkanlığı ve yöneticilik yapmakta olan İLTER hali hazırda serbest danışmanlık hizmeti de vermektedir.

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, Hakkâri, Iğdır 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 Öğrenim 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.

İsmail ÜNER

1982 yılında İstanbul'da doğan İsmail Üner 2004 yılında Marmara Üniversitesi İktisat Bölümünü bitirmiştir. 2005 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. de kariyerine başlamış 2013 yılına kadar sırasıyla müfettiş yardımcılığı, yetkili müfettiş yardımcılığı ve müfettişlik görevlerinde bulunmuştur. 2013-2021 yılları arasında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Teftiş Kurulu başkan yardımcılığı yapan İsmail Üner, 2021 yılında aynı bankada idari hizmetler grup Müdürlüğü görevinde başlamış 2025 yılı Mart ayına kadar bu görevi sürdürmüştür. 2025 yılı Mart 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 İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almış, 14.01.2019 tarihinde ise Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticiliği görevine başlamış olup hala bu görevleri 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 üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketlerin Unvanları	Ortaklık Dışında Görevi	Görevi Devam Edip Etmediği bilgisi	Sermaye Payı
Ahmet KARACA	-Neova Sigorta A.Ş. -K.T Sağlık Gayrimenkul A.Ş.	-Yönetim Kurulu Üyesi -Yönetim Kurulu Üyesi	-Devam Ediyor -Devam Ediyor	
Ahmet Süleyman Karakaya	-Körfez Tatil Hedefi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. -KT Portföy Yönetim A.Ş.	-Yönetim Kurulu Başkan Vekili -Yönetim Kurulu Üyesi	-Devam Ediyor -Devam Ediyor	
İdris Turan İLTER	-KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. -KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	-Yönetim Kurulu Üyesi -Yönetim Kurulu Üyesi	-Devam Ediyor -Devam Ediyor	

Sabahattin BİRDAL	Bulunmamaktadır	-	-	-
Erkan ÖMEROĞLU	Bulunmamaktadır	-	-	-
İsmail ÜNER	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 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 uyuşmazlık 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 üyeliğine 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 yardımcılarında oluşmaktadır. Üst yönetime ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için ödenen ücretler ve sağlanan benzeri menfaatler 2022, 2023 ve 2024 yılı için aşağıda gösterilmiştir;

Ü	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ücret ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	11.140.991	11.053.639	2.741.510
Toplam	11.140.991	11.053.639	2.741.510

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 yıllık hesap dönemi olan 31.12.2024 itibarıyla üst yönetim için ayrılan karşılıklar aşağıdaki gibidir;

Ayrılan Karşılıklar	Kıdem Tazminatı	Yıllık İzin	Prım	Toplam
Ufuk GÜNER	284.774	900.000		1.184.774
Muhammet USLU	118.696	187.460	-	306.156
İsa ŞAHİN	70.392	39.840	-	110.232

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 / Kalan Görev Süresi
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanlığı	29.03.2023 – 29.03.2026
Ahmet Süleyman Karakaya	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı	29.03.2023 – 29.03.2026
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyeliği	29.03.2023 – 29.03.2026
Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	29.03.2023 – 29.03.2026
Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	07.05.2024 – 29.03.2026

Yönetimde Söz Sahibi Personel

KUVEYT TÜRK

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırımcılar Mah. Ahmet Teyfikler Cad.

052 226 11 26 Kapı No:37 34768 Üsküdar/İST.

Merkezi V.D.: 600 044 45 78 Tic Sic No:491942-5

Mersis No: 0813000157800001

64

Dokümanlama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

KÖRFEZ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center Kat:10 Kat:10

1013 014 Sisli/İST. - muhasabah@koyog.az

Tic Sic No: 274800 90 00 Faks: 0212 274 80 00 V.D. 585 01 27



Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi
İsmail ÜNER	Genel Müdür	Genel Müdürlük	-
Muhammet USLU	Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Grup Başkanlığı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticiliği	-
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü	Muhasebe Müdürlüğü, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi	-

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 kamuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetim Komitesi		
Görevi	Ad-Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Selahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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. Yatırımcı İlişkileri bölümünde görev alan çalışanların bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

KİŞİ	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Yönetim/Genel Müdürlük Çalışanı	9	8	8
Saha Çalışanı	-	-	-
Yurt içi Çalışan	9	8	8
Yurt dışı Çalışan	-	-	-
Toplam	9	8	8

17.2 Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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	100,00%

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	74,00%	148.761.000	26,00%	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 ve 2022 yıl sonu bağımsız denetim raporlarının 24 nolu dipnotunda, 31.12.2024 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 Mahallesi'nde 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 satılmaktadır.



2023 yılı itibarıyla ilişkili taraf işlemleri

İşkili taraflarla olan bakımlar

İlşikli taraflarla olan işlemler

Kürfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve
Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)
- Devre mülk kiralama işlemleri
- Devre mülk satış işlemleri
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)
Kuvveyi Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)
Kuvveyi Türk Kira Sertifikaları
Kürfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve
Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2) (Dipnot 17)

- (1) Ana Ortak
(2) Ana Ortakın Bağlı Ortaklığı

2024 yılı itibarıyla ilişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2023		
	Cari ve Karşın	
Alacaklar	Hesapları	Finansal Yatırımlar
Ticari	Ticari	Ticari
3.265.527	-	-
-	2.799.155	-
-	68.693.957	-
-	-	70.035.254
3.265.527	71.493.112	70.035.254

1 Ocak - 31 Aralık 2023		
Devre mülk satışı ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
75.660.155	-	-
49.829.644	-	-
35.839.522	-	-
-	19.488.138	-
-	8.342.130	-
-	1.074.398	-
-	-	1.098.125
75.660.155	28.904.666	1.098.125



İlişkili taraflarla olan bakıveler	31 Aralık 2024			
	Alecaklar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Banka Kredileri
	Ticari	Ticari	Ticari	Finansal
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	7.564.233	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	1.375.473	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	157.049	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	59.514.441	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. - Kredi Hesabı	-	-	-	109.822.211
	7.564.233	1.562.522	59.514.441	109.822.211

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortakın Bağlı Ortaklığı

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2024		
	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	127.704.357	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	30.666.173	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	97.038.184	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	25.154.073	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	7.078.545	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2) (Dipnot 17)	-	-	1.524.723
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	\$19.834
	127.704.357	32.232.618	2.344.557

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 - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar	97.038.184	35.839.522	21.092.919
Hasılat	167.590.025	126.929.045	84.686.332
İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar/Hasılat	57,9%	28,2%	24,9%

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.



KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Center D-Blok No: 13
K:13 D:54 34391/İST. muhasebe/korfezyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 2716 400 90 00 Faks: 0212 687 00 00
Mecidiyeköy V.D. 581 00 1467

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırımcılar Mah. Ahmet Tevfikler Cad.
No: 23 36 İç Kapı No: 37 34768 Ümraniye/İST.
Vergi Sic. No: 600 049 4578 Tic. Sic. No: 491942-5
Mersis No: 3600 0494 0000 0000 0000 0000

72

Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

- 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:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fiili Dolaşımdaki Paylar, Nominal TL	87.754.336	16.496.567	15.629.131
Toplam Sermaye, Nominal TL	330.000.000	66.000.000	66.000.000
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	25,99%	24,99%	23,68%

- 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:

Tamamı sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmak üzere yapılan %400 oranındaki bedelsiz sermaye artışı 25.12.2024 tarih ve 11236 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak tescil olmuştur. Bu durumda yeni sermaye yapısı aşağıdaki gibi olmuştur:

Mevcut Durum Ortaklık Yapısı					Yeni Sermaye	
Ortağın Adı	Pay Grubu	Payın Türü	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Kuvcyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	Nama	19.087.800	28,92%	95.439.000	28,92
	B	Hamiline	30.412.200	46,08%	148.761.000	45,08
Halka Açık Paylar	B	Hamiline	16.500.000	25,00%	85.800.000	26,00
Toplam			66.000.000	100,00%	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.

KÜVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırımcılar Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad.
No:22-23 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Sicil No: 270900
Tic. Sicil No: 270900
Mersis No: 0600 0494 5700 0001 5000 0001 5000 0001

73



Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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 sitesinden (www.korfezggyo.com.tr) ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir.

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 bulunmaktadır.

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 geliştirmektedir. 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. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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 idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre Genel Kurul'un pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından en çok üç yıl için seçilen beş kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

- Yönetim kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

- 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 kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

- 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.

- Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

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 ari 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 yazalıdır. 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 Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde;

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı taniyan 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 "Genel Kurul Toplantıları ve Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 14. maddesi çerçevesinde;

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonunda 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 kurul toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurul toplantıya çağrılabilir. 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 çağrılır. 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:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı yedinci maddesinde görüldüğü üzere;

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kırmızıevler Mah. Ahmet Tevfikler Cad.
No:22/26 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Mersis No: 0600 049 4528 Tic. Sic. No: 291912
Mersis No: 0600 0494 5700 0001

76

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Çarşısı Kat:3
K:3 D:54 Sisli/İST. muhasebe@korfezyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 851 17 28
Mecidiyeköy V.D. 886 004 74

Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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'nca 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 sermayesi 66.000.000.-TL iken, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak üzere 264.000.000.- TL arttırılmak suretiyle 330.000.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Bu kapsamda, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup 330.000.000.-TL'dir.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.-TL itibari değerde 330.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

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 artırmaya 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 hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 95.439.000 adet pay karşılığı 95.439.000.-TL'nden ve B grubu hamiline 234.561.000.- adet pay karşılığı 234.561.000.-TL'nden oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye artırımı kararı sadece Genel Kurul'da alınabilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 21. maddesine göre;

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.

20.20 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 hasıllata 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 ödemedi sonlandırabilmektedir.

Torun Center Ofis Kira Sözleşmesi:

Körfez GYO ile Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ arasında 31.01.2025 tarihinde imzalanmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş mahallesi, 1199 ada, 384 parselde kayıtlı Torun Center D Blok, 13. Normal Katın tamamını oluşturan, ofis nitelikli, 54, 55, 56 ve 57 bağımsız bölümlerin toplam brüt alanın (1.530 m2) 2/3'nü oluşturan alanın Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ'ye kiralanmasıdır. Sözleşmenin süresi on yıl olarak belirlenmiş olmakla tarafların anlaşması halinde 5 yıl daha uzatılacağı belirtilmiştir. Sözleşmede kira bedeli aylık 1.030.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir.

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 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından ve 31.12.2024 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.

31.12.2022 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 06.02.2023 tarihinde, 31.12.2023 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 22.03.2024 tarihinde, 31.12.2024 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 27.02.2025 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 itibarı ile Şirketin finansal raporlarının bağımsız denetimine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırımcılar Mah. Akmerkez 17. Kat
No: 26 İç Kapı No: 37 34768 Etiler/Beşiktaş/İST.
Alemdağ V.D.: 600 049 457
Mersis No: 06100 0494 5700 0001

78

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Fulya Mah. Akmerkez 17. Kat Torun Center D Blok No: 13
Kat: 54 Şişli/İST. Muhasebeci Kuruluş
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 400 90 00
Mecidiyeköy V.D.: 346 000 4467

Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Finansal Dönem	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Sorumlu Denetçi	Görüş/Sonuç
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

İzahnamede yer alan 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 Dağıtımı ve Yedek Akçeler" konulu 33'üncü maddesi çerçevesinde kâr dağıtım kararlarını belirleyen "Kâr Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;

Şirket kâr dağıtımı 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 safı (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 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 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.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir. 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 dağıtımı esasları ve bu konudaki sınırlamaları ile ilgili politikalarının açıklaması ile izahnamede yer alması gereken yıllık finansal tablo dönemlerince ilişkin kâr dağıtımı 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.

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 binaen 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 karın Yönetim Kurulunun 04.04.2024 tarih ve 07 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca, devam eden ve yeni yapılacak yatırımlardaki nakit ihtiyacına binaen dağıtılmayarak şirket bünyesinde bırakılması Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

2024 Yılı Genel Kurul Kararı:

2024 yılı hesap dönemine ait mali tablolarda oluşan karın Yönetim Kurulunun 08.05.2025 tarih ve 19 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca şirket bünyesinde bırakılması Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

KORFEZ TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırımcılar Mah. Ahmet İzzet Paşa Cad.
No: 10 Kat: 10 Beşiktaş/İstanbul

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
Merkezi No: 0600 0494 5780 0001

80

KORFEZ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D Blok Kat: 13 D:13A Şişli/İST. Mühürsüz
Tel: 0212 400 90 00 Faks: 0212 381 11 11
Mecidiyeköy V.D. 586 004 7418



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 görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grup	Nama Hissiline olduğu	ISIN Kodu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısı/Grup Pay Sayısı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oran (%)
A	Nama	TREKRFZ00024	Yönetim Kurulu Aday Gösterme	190.878.000	%100	1,00	190.878.000	%28,92
B	Hissiline	TREKRFZ00016	Yoktur	469.122.000	%100	1,00	469.122.000	%71,08
						TOPLAM	660.000.000	

23.2 Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye piyasası kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında oluşturulacaktır.

23.3 Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4 Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5 Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

a) Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği):
Şirket Genel Kurul'u tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kârdan pay alma hakkını ifade eder.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın (II-19.1) sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca;

•Halka açık ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.

• Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez. Ayrıca kâr dağıtım

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 satılmayan 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.

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 temlik 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

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 kullandırılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1,00.-TL nominal değerli 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 kullandırılmasından 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 artırımı dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeler çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,

KÜYEYİT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yenişehir Mah. Akmerkez Tefik İlmi Cad.
No: 28 İç Kapı No: 37 34. Kat Ümraniye/İST. 1
Alo: 0216 600 049 45 / R.Tic.Sic.No: 491942-5

86

KÖRFEZ ÇAYIRI
KÖRFEZ YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center B Blok No: 2
K: 13 D: 51 Sisli/İST. muhasebe@koryayir.com.tr
Tic. Sic. No: 27 400 90 00 Faks: 0212 442 03 18
Mecidiyeköy V.D. 586 014 7467

Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abb02

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

Sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izahname ve diğer belgelerin imzalanması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali 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'nun 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 kanunla 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 tabi olduğu koşullar:

Halka arz Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı sonrasında ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleşecektir.

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.korfezggyo.com.tr ve Kuveyt Türk Yatırım'ın kurumsal internet sitesi olan www.kuveytturkyatirim.com.tr adreslerinde kamuya açıklanacaktır.

24.1.2 Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.2.1 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 mümkündür.

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.korfezygyo.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 Temmuz ayı içerisinde yapılması planlanmaktadır.

24.1.2.2 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 değer 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 II-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 başvurmaları 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 kurullarla 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 BİST Birincil Piyasa 'da nominal değer altında olmamak üzere



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

Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı 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 değerinin 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.

24.1.5 Talep edilebilecek asgari 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.

24.1.6 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 Kurula 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.

24.1.7 Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kayıtlıleştirme 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.

24.1.8 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.



Muhammet Uslu	Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Evet	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İsmail Üner	Genel Müdür	Evet	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Murat Parmakçı	Danışman	Hayır	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nadir Alpaslan	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
İsa Şahin	Mali Ve İdari İşler Müdürü	Evet	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Erkan Ömeroğlu	Bağımsız Yk Üyesi	Hayır	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ufuk Uyan	Genel Müdür Ve Yön Kur Üyesi	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Samet Özcan	Raporlama Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Mustafa Erdem	Raporlama Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Abdulkahhar Ahmet	Bütçe Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Mert Erkan	Raporlama Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Engin Gül	Bütçe Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Murat Çay	Bütçe Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Gökhan Yılmaz	Raporlama Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Selim Eşki	Bütçe Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Tuğba Lütfiye Gümüş	Raporlama Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Ayşe Şeyma Kahraman	Bütçe Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Selçuk Savaş	Bütçe Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Furkan El	Raporlama Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Mehmet Arslan	Raporlama Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Tuğba Saruhan	Raporlama Müdürlüğü Çalışanı	Hayır	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Selman Ortaköy	Genel Müdür ve Yön. Kur. Üyesi	Hayır	Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Turgay Çavaş	Genel Müdür Yardımcısı	Hayır	Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Abdulkadir Sadıkoğlu	Kurumsal Finansman Direktörü	Hayır	Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mesut Şayin	Kurumsal Finansman Müdürü	Hayır	Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ömür Hasan Karataş	Kurumsal Finansman Uzman Yardımcısı	Hayır	Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Ahmet Tuvik İleri Cad.
No: 22 Kat: 4 İç Kapı No: 37 34768 Ümraniye/İST.
Alem 0810 600 049 4578 Tlx: 0810 600 049 4578
Mersis No: 0600 0494 57600001

94

KÖRFEZ
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Nispetiye Cd. Torun Çarşısı Dışarı
No: 13 Kat: 54 Sisli/İST. Muhasebe Şubesi
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 400 90 00
Mecidiyeköy V.D. 806 004 748



Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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 kısıtlanmışsa 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 06.01.2025 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	Yamanevler, Ahmet Tevfik İleri Cd No:26, 34768 Ümraniye/İstanbul
Telefon	444 1 101
İnternet Adresi	www.kuveytturkyatirim.com.tr

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:

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

24.4.4 Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 06.01.2025 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. Şirketin kaynakları 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 artırımını sonucu 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:

Şirket'in mevcut B Grubu 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 taahhütler:

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)	34.650
Araçlık Komisyonu (BSMV Dahil)	790.000
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	200.000
Tahmini Toplam Maliyet	2.816.650
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0043
İhraçtan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir (TL)	660.000.000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırımcılar Mali Ahmet Tevfik İleri Cad.

06220 6. İç Kapı No: 37 34760 Ümraniye/İST.

Menkul Değerler T.C. 6000 0494 5/80 000

Mersis No: 0600 0494 5/80 000

98

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center Kat: 74

K: 17 D: 5 Şişli/İST. Muhasebe

Tel: 0212 400 90 00 Faks: 0212 400 90 00

V.D. 5811

Doküman Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abb02

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Tahmini Toplam Maliyet (TL)	2.816.650
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi (TL)	657.183.350

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan pay bulunması halinde, bu paylar BİST Birincil Piyasasında nominal değerin 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	Kullanım Alanı	Tutar (milyon TL)	Pay
1	Tuzla Arsası Proje Geliştirme & Tevhiz-İfraz İşlemleri	98,6	15%
2	Yeni Yatırımlar – Ofis Alımı	262,9	40%
3	Yeni Yatırımlar – Depo	262,9	40%
4	İşletme Sermayesi ve Olağan Faaliyetler	32,9	5,0%
	TOPLAM	657,2	100,0%

Şirket bedelli sermaye artırımından elde etmeyi planladığı yaklaşık 657 milyon TL'nin yaklaşık %15'inin Şirket'in hisse sahibi olduğu İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi 265 Ada 1 Parselde bulunan taşınmazın diğer hissedarına ait hisselerin satın alınması ve taşınmaz üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi için kullanılması planlanmaktadır. Elde edilecek gelirin %80'inin yeni yatırımlar için kullanılması planlanmaktadır. Bu yatırımlarda kira geliri elde etmeye öncelik verilecektir. Bu amaçla; elde edilecek fonun %40'ının inşaatı tamamlanmış ve hemen kira geliri üretmeye müsait İstanbul'da veya diğer büyükşehirlerde ofis alımlarında kullanılması planlanmaktadır Ofis alımlarında ilk olarak A sınıfı olarak tanımlanan yüksek inşaat kalitesine ve yüksek mimari standartlara sahip, depreme karşı dayanıklı, profesyonel ve teknolojik bina yönetim sistemlerini haiz ve şehrin ana iş merkezlerinde yer alan ofisler önceliklendirilecektir. Bu kapsamda öncelikli bölgeler olarak İstanbul'un Levent, Maslak, Ataşehir bölgeleri gibi büyükşehirlerin "A" sınıfı ofis arzını oluşturan bölgeleri tercih edilecektir. %40'ının kira geliri üretecek lojistik depo inşa edilmesi için uygun durumda olan öncelikli olarak Kocaeli ilinin Gebze, Dilovası, Şekerpınar gibi Kuzey Marmara Otoyolu bağlantı noktalarına yakın bölgelerinde boş arsa ve arazilerin satın alınması ve devamında bunlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla kullanılması planlanmaktadır.

Elde edilecek gelirin %5'inin faaliyet giderlerinin ve diğer işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılması planlanmaktadır

Gayrimenkul sektörünün hızlı değişebilen dinamikleri nedeniyle ihtiyaç olması halinde yakında belirtilen; Tuzla arsası proje geliştirme, yeni ofis alımı, lojistik depo amaçlı yeni arsa alımı ve işletme sermayesi kategorilerine tahsis edilen oran ve tutarlar arasında kaydırma yapılabilecektir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırımcılar Mah. Akmerkez Teşvik İleri Cad.
No: 235 İç Kapı No: 37 36768 Ümraniye/İST.
Tic. Sic. No: 274945 V.D.: 600 049 4578 Tic. Sic. No: 491942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Ruykorte Cid. Torun Center D. No: 74
K: 13 D: 54 Sisli/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0212 400 90 00 Faks: 0212 400 90 01
Mecidiyeköy V.D. 586 004 1467



28 SULANMA ETKİSİ

28.1 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

28.2 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 (31.12.2024)	1.202.982.746
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	330.000.000
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,6454
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	660.000.000
Halka Arz Masrafları	2.816.650
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.860.166.096
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	990.000.000
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,8790
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Tutarı	-1,7664
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Yüzdesi	-48,46%

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

Şirket paylarının 01.07.2025 tarihli kapanış fiyatı 7,01 TL'dir. Bu fiyattan %200,00 oranında nakit sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına göre düzeltilmiş fiyat 3,00 TL'dir:

$$(7,01 \text{ TL} + 1 \text{ TL} \times 200,00\%) / (1 + 200,00\%) = 3,00 \text{ TL}$$

Kullanılmayan yeni pay alma hakları sebchiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da 3,00 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		660.000.000
İhraca İlişkin Maliyet		2.816.650
Halka Arz Hasılatı		660.000.000
Net Hasılat		657.183.350
Özkaynak (31.12.2024)	1.202.982.746	1.860.166.096
Çıkarılmış Sermaye	330.000.000	990.000.000
Pay Başına Defter Değeri	3,6454	1,8790
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Negatif)		-1,7664
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Negatif)		-48,46%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi		2,8181
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi		40,92%

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



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 değerlendirilmazlar. 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 2025 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 (%)
158.000 TL’ye kadar	15
330.000 TL’nin 158.000 TL’si için 23.700 TL., fazlası için	20
800.000 TL’nin 330.000 TL’si için 58.100 TL., fazlası için	27
4.300.000 TL’nin 800.000 TL’si için 185.000 TL., fazlası için	35
4.300.000 TL’den fazlasının 4.300.000 TL’si için 1.410.000 TL., fazlası için	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’nun 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. 2023 ve 2024 yıllarında bu oran %25 olarak belirlenmiştir.

Halihazırda kurum karlarına uygulanmakta olan ve 2025 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'tir. Güncel düzenlemelere göre 2025 ve takip eden yıllarda bu oran %25 olarak uygulanmaya devam edecek olup, söz konusu oran; Bankalar, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu Kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanacaktır.

Öte yandan, GYO'lar tüm kazançları kurumlar vergisinden istisna iken, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda 28.07.2024 tarihinde yapılan değişiklik ile GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması halinde bu istisnadan yararlanabileceği hükme bağlanmıştır. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunu'na aynı değişiklik ile eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" nedeniyle GYO'lar vergi istisnası şartını sağlamak amacıyla taşınmazlardan elde ettikleri kazançların %50'sini kâr payı olarak dağıtsalar dahi %10 kurumlar vergisi ödemek zorundadır. Eğer kâr payı dağıtımı yapmazlar ise kurumlar vergisi oranı %30'dur.

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 yürürlüklük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamın 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 satım 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 itfası 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.

GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın Dar Mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve Tam Mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK ve bu Kararda değişiklik yapan muhtelif BKK ile Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulunca %0 olarak belirlenmekle birlikte, söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir. Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere aslı ve fotokopisini,
- ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden Dar Mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının e 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 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.

**MUAYYET TÜRK-
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Öğretmenevi Mah. Ahmet Teşlikleri Cad.
No: 12 Kat: 5
Nispetiye V.D. - 60099 4578 T.C. S. 999999
Mersis No: 0600000045780001

106

KÖRFEZ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center İşmerkezi Kat: 13 D: 50 Kat: 13T muhasebe@korfz.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 400 90 01
Mecidiyeköy V.D. 506 004 7

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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 (2025 yılı için 330.000,-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 vergilendirmedir.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK Madde 86/2 çerçevesinde, Dar Mükellefiyette vergiye tabi gelirlerin yanı sıra, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul



107



Doğrulama Kodu: 34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar Mükellef gerçek kişilerin tevkif 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-c maddesi uyarınca, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %50’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 geçerli bulunmaktadır. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk Vergi Kanunlarından önce uygulanacaktır.

ÖZGEYİT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerleri Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad.
No: 26 İç Kapı No: 47 34768 Ümraniye/İST. -
Tic. Sic. No: 260049 4578 Tic. Sic. No: 491942-5
Etiler/Beşiktaş/İST. -
Tic. Sic. No: 260049 4578 Tic. Sic. No: 491942-5
Etiler/Beşiktaş/İST. -
Tic. Sic. No: 260049 4578 Tic. Sic. No: 491942-5

108

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Fulya Mh. Rıyazkürre Cd. Torun Center Kat: 10 Kat: 10
K: 13/0:54 Sisli/İST. muhasebeci/İST. 2822
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 400 90 00
Mecidiyeköy V.D/586 0441/İST.



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 "Ammc 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 kâr 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 kâr payı elde edenler hariç ve

KÖRFEZ TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırımcılar Mah. Alimettin Yedigöller Cad.
No: 23/3 İç Kapı No: 3/3 34768 Ümraniye/İST. -
Almadağ C.D. - 600 049 45/8 Tic. Sic. No: 491942-S
Mersis No: 0600 0044 5780 0001

109



Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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. 2023 ve 2024 yıllarında bu oran %25 olarak belirlenmiştir. Halihazırda kurum karlarına uygulanmakta olan ve 2025 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25’tir. Güncel düzenlemelere göre 2025 ve takip eden yıllarda bu oran %25 olarak uygulanmaya devam edecek olup, söz konusu oran; Bankalar, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu Kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanacaktır.

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 %15’tir) 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 daimî 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 İhracçı 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.

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 kullanılabilirliği 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 ulaşılabilirliği 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 Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok Kat: 13 D-54 Şişli /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:

KURUMLAR

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İzmir Mah. Ahmet Yavuz İleri Cad.

10670 Şişli /İstanbul

Mersis No: 34020100000000000000000000000000

112

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2

https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



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.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Şirketin 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 tarihleri 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 TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamaçtepe Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad.
No: 20 İç Kapı No: 47 34768 Ümraniye/İST.
Aranış V.Ş. : 600 040 4578 Tic. Sic. No: 491942-S
Mersis No: 0600 0404 5780 0001

