

SERMAYE PİYASASI KURULU

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)'nın 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, ihraca 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 özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özetle 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 GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A.Ş. Tüneli, Mh. Kısıklı Cd. Akatlar İş. Bld. A Blok No:14/1
K:2/2 34398 Üsküdar/İS - mülkiyet: Korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 99 00 Faks: 0216 474 76 00
Uskudar V.D. 536 044 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Yolu
No: 72/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Ziraatlikuy V.D. 600 049 4578 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 0600004945700001

İÇİNDEKİLER

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi, No: 5, Kat: 5, Üsküdar/İST. - muhassele@korfeyzgyo.com.tr
K: 211 5 Üsküdar/İST. - muhassele@korfeyzgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 400 90 01
Üsküdar V.D. 530 030 030

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenkaya Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Ziraatlıkuyu V.D. 600 049 4578 T.C. Sic. No: 491942
Mersis No: 080001519000001

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/KG YO/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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Kışıkçı Cd. Akaz İş Merkezi Kat: 14
K: 2 D: 5 Şişli/İST. Muhasebe Sicil No: 29800
Tic. Sicil No: 298000
Tic. Sicil No: 298000
Tic. Sicil No: 298000

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Fahrettin Mah. Büyükdere Cad.
No: 125/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 080000494578000001

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
K. Nispetiye Mah. Kınıklı Cd. Akaz İş Merkezi Blok No:143
K. Nispetiye Mah. Kınıklı Cd. Akaz İş Merkezi Blok No:143
Tel: 0216 600 00 00 Faks: 0216 600 00 00
E-posta: info@korfezyatirim.com.tr
Osmanlı Y.D. 530 000 000

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/7 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 T.C. Sic. No: 491942
Mersis No: 08000012800001

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.

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Abdulkadir Sadıkoğlu Kurumsal Finansman Direktörü 16.01.2025	Turgay Çavaş Genel Müdür Yardımcısı 16.01.2025

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sizade Mr. Kırık C.1. Azad Is. Mark. Blok No 144
K. 1 D. 5 Şişli-Kadıköy İST. mah. İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 600 00 00 Faks: 0212 414 76 00
E-Posta: VIL.531.664.1467

Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Sorumlu Denetçi Koray Öztürk	01.01.2024 – 30.06.2024
---	--------------------------------

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 23.08.2024 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 olduğuna

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

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok No:14/1
Kat:2 D:5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgvyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Fax: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 506 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Banka Mah. Büyükdere Cad.
No:129/2 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 0800049457800001

Portföy Bilgileri

1. Güre Körfez Termal Devremülk Tesisi:

Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 ada, 1 parsel üzerinde yer alan Körfez Termal Devremülk Tesisi (Körfez Termal) bünyesinde hem devremülk 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. Temmuz/2017'de faaliyete başlayan tesisteki bağımsız bölümler 24 devre (15 günlük) üzerinden satışa sunulmuş olup toplam satılabilir devremülk adedi 7.224'tür. Bu devremülklerin 1.159 adedi eski maliklere arsa payı karşılığı verilmiş olup kalan devremülklerin satış süreci devam etmektedir.

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

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

2. Horizon Sitesi Konut ve Ticari Bağımsız Bölümler:

Horizon Sitesi İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de yer almaktadır. Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yoluna birinci sırada yer alan arsa, sahil yolundan yüksek derecede 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 dükkan olmak üzere

toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.

Şirketin portföyünde 30.12.2024 tarihli değerleme raporuna göre toplam değeri 210,6 milyon TL olan 11 adet konut, 6 adet ticari (2 dükkan 4 ofis) olmak üzere toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3. Torun Center Ofisleri:

Şirketin portföyünde yer alan 4 adet ofis; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada, 384 no'lu parselde yer alan ve toplam 124 adet ofisin bulunduğu D blokun 13. katındadır. Ofislerin tamamının -eklentileri ve kat bahçeleriyle birlikte kullanılabılır alanı 1.530 m²'dir.

30.12.2024 tarihli değerleme raporuna göre 4 adet ofisin toplam Pazar değeri 293,7 milyon TL'dir.

4. Kilyos Arsası:

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 933 Ada ve 3 Parsel'de bulunan arsanın toplam brüt alanı 8.841 m² olup, net alanı ise 4.520 m²'dir. 30.12.2024 tarihli değerleme raporunda arsanın değeri 118,1 milyon TL olarak takdir edilmiştir. Arsa üzerinde herhangi bir yapı veya geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5. Tuzla Arsası:

Şirketin portföyünde yer alan İstanbul ili, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 Ada ve 4554 Parsel'deki 10.053 m² büyüklüğündeki arsa tevhid ve ifraz işlemlerine konu olmuş ve bu işlemler neticesinde Şirket anılan taşınmazın yerine 10.587 m² büyüklüğündeki 265 ada ve 1 parselin 9.427,08/10.587 oranında hissedarı durumuna gelmiştir Arsanın tevhid ve ifraz işlemlerine konu olmadan önceki hali için (10.053 m²) hazırlanmış 30.12.2024 değerleme raporuna göre değeri 299,8 milyon TL'dir.

B.4a İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Yurtiçi ve Küresel Finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, finansman maliyetlerinin yükselmesi, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri gibi hususlar ihraççının performansını etkileyen temel konulardır.

Finansal Piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik

dalgalarımlar ile imar, inŖaat, evre izinleri ve diğeri izinler ya da ruhsatların alınmasında yaŖanabilecek zorluklar Ŗirketin ve sektörün gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

İnşaatların projeler aşamasından satılabilir döneme kadar olan maliyet kalemlerini etkileyen en büyük faktör döviz kurlarının ve finansman maliyetlerinin artış göstermesi sebebiyle mevcut maliyet beklentilerinin üzerinde gerçekleşebilmektedir. Yüksek seviyede olan döviz kurları, maliyetleri artırmaktadır.

Yüksek seviyede olan kredi maliyetleri Şirketin üretim maliyetlerini etkileyebilecektir.

B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri
-----	--

Şirket, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin bağlı Ortaklığı vasfındadır. Ana ortağı tarafından 22.05.1996 tarihinde kurulan Şirket, 29.12.2011 tarihinde GYO dönüşümünü tamamlamış ve 06.05.2014 tarihinde payları BİST'te işlem görmeye başlamıştır.

30.06.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibariyle Şirketin Ana Ortak ile banka – mevduat müşterisi ilişkisi bulunmakta, izahname tarihi itibarıyla da bu ilişkiye ilave olarak banka – kredi müşterisi ilişkisi bulunmaktadır.

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

B.6 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

**Varsa doğrudan
veya dolaylı
olarak ihraççının
yönetim
hakimiyetine
sahip olanların ya**

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%

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 Yürütme Kurulunun

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:

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

Seçilmiş bilanço ve gelir tablosu kalemleri aşağıdaki gibidir:

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	226.580	810.974	735.289	328.398
Ticari Borçlar - İhtilali Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	32.899	123.448	16.597.214	11.973.573
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	218.199	176.576		39.685
Birleşimli Gelirler			135.094	
Kısa Vadeli Karşılıklar - Çaly-Sağı Fayd İlişk KV Karş.	60.139.621	45.380.369	31.141.217	9.593.945
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	420.467	269.626	228.377	134.937
	544.899	497.568	246.854	88.330
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	61.592.663	47.298.553	49.084.045	22.159.668
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	2.822.340	3.520.434	4.528.616	690.560
Ticari Borçlar - İhtilali Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	0	0	0	9.306.957
Diğer Borçlar - İhtilali Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	977.312	1.304.294	947.209	424.346
Birleşimli Gelirler	15.165	13.836.234	12.117.897	7.625.680
Uzun Vadeli Karşılıklar - Çaly-Sağı Fayd İlişk UV Karş.	2.099.897	1.381.831	2.570.207	570.575
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	20.974.957	19.844.793	20.163.839	18.528.119
Toplam Yükümlülükler	82.557.620	67.103.346	69.247.884	40.687.786
Ödenmiş Sermaye	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	873.626.948	873.626.948	704.446.496	2.373.208
Faydara İlişkin Primitler/İskontolar	16.406.943	16.406.943	13.133.483	1.700.407
Kar ve Zarara Yeniden Siniflandırılması Beklenen	-1.203.498	-1.123.937	-1.113.731	-224.458
Çekimli Sağl. Fayd İlişk Kaza/ç/Kayıp) Fonu	-1.203.498	-1.123.937	-1.113.731	-224.458
Kardan Ayrılan Karstlanmaz Yedekler	36.655.742	34.034.372	25.296.619	4.281.432
Gecmiş Yıllar Karları (Zararları)	-9.744.139	-7.76.194.424	-252.358.864	45.859.667
Net Dönem Karı (Zararı)	-11.334.507	169.071.653	95.946.750	24.402.821
Toplam Özkaynaklar	978.507.489	981.821.557	651.370.753	144.393.079
TOPLAM KAYNAKLAR	1.053.065.091	1.049.924.903	720.618.637	185.080.265

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

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

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

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

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

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

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

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Hazırlat	30.851.660	86.491.396	86.134.636	84.686.332	28.185.318
Satışların Maliyeti (-)	-11.837.935	-38.253.591	-16.072.193	-18.527.156	-8.992.762
BRÜT KAR / ZARAR	19.014.625	48.237.805	69.482.443	66.159.176	19.192.556
Genel Yönetim Giderleri (-)	-17.126.719	-14.714.048	-21.186.703	-16.328.278	-4.886.368
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	-17.054.086	-18.573.418	-27.640.742	-25.054.732	-5.443.610
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	5.183.851	147.960.300	7.257.565	406.648
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	-521.314	-372.487	-2.120.735	-2.126.087
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI	-4.366.180	19.612.876	168.242.811	29.912.996	7.143.139
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	36.125.733	13.972.374	38.556.468	120.068.856	17.322.977
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	0	0	-19.067.499	-	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	21.759.553	32.985.250	207.731.870	149.981.852	24.466.116
Finansman Giderleri (-)	-31.882	-124.035	-195.876	-337.593	-63.295
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	-32.962.178	-24.811.059	-71.990.869	-53.697.509	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	-11.234.507	8.050.155	135.545.125	95.946.750	24.402.821
NET DÖNEM KARI / ZARARI	-11.234.507	8.050.155	135.545.125	95.946.750	24.402.821
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-79.561	263.438	212.668	-1.113.731	-27.785
TOPLAM KAPSANLI GELİR / (GİDER)	-11.314.068	8.313.593	135.757.793	94.833.019	23.375.036

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok Kat: 2
Kağıthane / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271540 / Mersis No: 080400457800001
Tel: 0212 400 90 00 Faks: 0212 474 78 00
Üsküdar V.D. 588 084 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Kanunu'na Göre Kurulmuş ve
No: 127/1 Kat: 11 Şişli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 / Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 080400457800001

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

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

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

D—RİSKLER

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

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

E—HALKA ARZ

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

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

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

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

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

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

KORFEZ GYO
KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınazade Mh. Kısıklı Cd. Akdiz İş Merkezi Blok No:14/1
Kat:2 D.3 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Teli: 0216 409 90 00 Faks: 0216 409 90 01
Etküdar V.D. 586 00 467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esat Kaya Mh. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 467 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0800019497800001

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

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Akdenizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok Kat:11
 Kat:11 D:5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
 Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
 Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:129/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
 Zindirlikuyu V.D. 500 049 4578 Tlx No: 491942
 Mersis No: 0800005457500001

miktarı ve
yüzdesi

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

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

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

%0 Katılıma göre;

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

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

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

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		3,49
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		660.000.000.00
İhraca İlişkin Maliyet		2.815.000.00
Halka Arz Hasılatı		660.000.000.00
Net Hasılat		657.185.000.00
Özkaynak (30.06.2024)	970.507.489.00	1.627.692.489.00
Çıkarılmış Sermaye	330.000.000.00	990.000.000.00
Pay Başına Defter Değeri	2.94093	1.64413
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif)		- 1.296798
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif)		-44.09%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi		1,6506 TL
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi		34,68 %

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akunizade Mh. Kısıklı Cd. Akay İş Merkezi Kat:14/1
Kat:2 05 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7457

KUVEYT TÜRK

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eserler Mh. Büyükdere Cad.
No:129/2 Kat:14 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu Vb. 600 049 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 060000051000001

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

3 BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

Yoktur.

4 SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

KÖRFEZ GYO

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merk. A Blok Kat: 11
Kat: 2 D.5 Üsküdar/İST. muhasebeci@korfeygyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/2 Kat: 11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 800 047 48 78 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0808000497800001

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

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

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

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Kat: 5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfeygyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

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

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Blok No:14/1
Kat:2 1.5 Üsküdar/İST. muhasse@korfeygyo.com.tr
Tel: 0216 400 96 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 404 7467

KUYEYİT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Eskişehir Yolu, Büyükdere Cad.
No:129 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 45 28 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 08100049457800001

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

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

5 RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

KORFEZ GYO
KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Allienzade Mh. Kısıklı Cd. Aközü İş Merkezi Blok No: 11
Kat: 2 D.5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: +9216 400 90 00 Faks: +9216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 00 / 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic.No: 491942
Mersis No: 0600009457800001

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

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

5.2 İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

5.3 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Kısıklı Cd. Aközü Is. No: 11 Kat: 11
Etiler/Beşiktaş/İST. muh.sabir@korfezyo.com.tr
Tic. Sic. No: 274747
Tic. Sic. No: 274747
Tic. Sic. No: 274747

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

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

6 İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1 İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2 İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

Ticaret Sicil Numarası: 347261

6.1.3 İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

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

Şirketin hukuki varlığı herhangi bir süre ile sınırlandırılmamıştır.

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

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi No: 14/1 İç Kapı No: 5 Üsküdar/İST.
Tic. Sicil No: 347261 / Mersis No: 0900000197800001
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 589 004 7467

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

6.1.5 İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

İhraççının tarihçesi ve faaliyetlerinin gelişiminde rol oynayan önemli olaylar yazılacaktır.

6.1.6 Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2 Yatırımlar:

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

GAYRİMENKUL/ GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	Değerleme Raporu		Finansman Şekli
		Tarih	Değer (KDV hariç)	
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m2 arsa	30.12.2024	118.120.000 TL	Özkaynak
Tuzla İçmeler Arsası	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 ada 4554 nolu parselde 10.053 m2 arsa	30.12.2024	299.800.000 TL	Özkaynak
Kartal Horizon Sitesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 10169 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91 m2 arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesinde yer alan bağımsız bölümler	30.12.2024	210.555.000 TL	Özkaynak
Güre Tesisi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk tesisi	30.12.2024	896.068.000 TL	Özkaynak
Toruncenter Ofisleri	İstanbul 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

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

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emirhan Mah. Büyükdere Cad.
No:17 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 45 78 Sic.No: 491942
Mersis No: 0800003451000001

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emniyet Mah. Büyükdere Cad.
No:129 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu A.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0600049457000001

Torun Center Ofisleri

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

7 FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1 Ana faaliyet alanları:

7.1.1 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. Maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektedir.

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Kısıklı Cd. Aközü Mh. Kat:14/1
Kat:2 D.5 Şişli/İST. muhasebe.korfezygyo.com.tr
Tel: 0212 400 90 00 Faks: 0212 474 73 00
Esküdar V.D. 586 064 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:129/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 5578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0660049457800001

Gayrimenkul
Kira Geliri
**

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

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

Devremülk Satış Gelirleri

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

Devremülk ve Konut Kira Gelirleri

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

Konut Satış Gelirleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri

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

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

Yoktur.

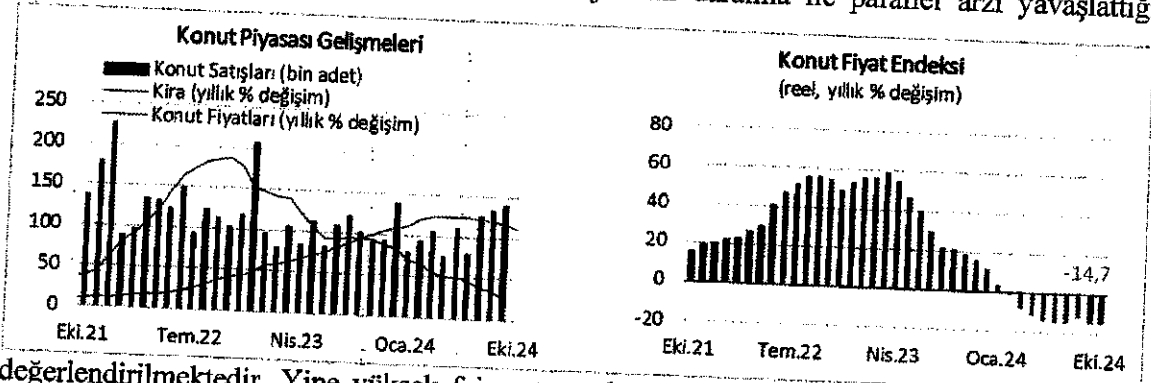
7.2 Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

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

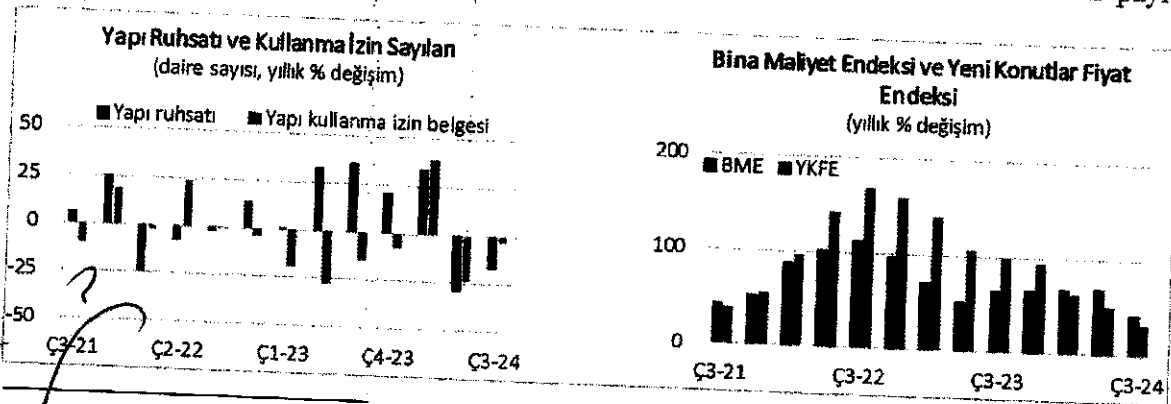
Arz yönlü önemli bir gösterge olan verilen yapı ruhsatı izin sayısı verisine bakıldığında 2024 yılı 3. çeyrekte de gerileme devam etmektedir. Konut maliyetlerinin satış fiyatlarına kıyasla daha hızlı artış göstermiş olmasının kâr marjındaki daralma ile paralel arzı yavaşlattığı



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

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

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



%24,7 olarak gerçekleşmiştir. Sektörün özkaynak kârlılığı %16, aktif kârlılığı %12,1 seviyesindedir.

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

7.2.2 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının 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 İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5 İhraççının 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; Tüik, TCMB, GYODER'dir.

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 25 Nisan 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.

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

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

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

İsim	Görevi	Göreve atanma tarihi	Denetim Komitesi görevi atanma tarihi	Denetim Komitesi görevi bitiş tarihi	Öğrenim durumu	Pay oranı
Hamad A H D MARZOUQ	Y.K. Başkanı	25/06/2014			Yüksek Lisans	-
Shadi Ahmed YACOUB ZAHRAH	Y.K. Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	25/09/2020	04/11/2020		Yüksek Lisans	-
Nadir ALPASLAN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Denetim Komitesi Üyesi	15/04/2011	24/12/2019		Lisans	-
Salah A E ALMUDHAF (*)	Y.K. Üyesi	07/10/2019			Lisans	-
Ahmed S A A ALKHARJI	Y.K. Üyesi	26/03/2014	24/09/2014	09/09/2020	Yüksek Lisans	-
Mohamed Hedi MEJAI	Y.K. Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	25/03/2021	04/05/2021		Yüksek Lisans	-
Gehad Mohamed ELBENDARY ANANY	Y.K. Üyesi	25/09/2020	09/09/2020	04/11/2020	Lisans	-
Sinan AKSU	Y.K. Üyesi	08/05/2023			Lisans	-
Ufuk UYAN	Y.K. Üyesi Genel Müdür	10/05/1999			Yüksek Lisans	%0.057
Ahmet KARACA	Finansal Kontrolörlük Sor. Gnl. Md. Yrd.	12/07/2006			Yüksek Lisans	%0.001
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Kurumsal ve Ticari Bankacılıktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	14/01/2003			Lisans	-
Bilal SAYIN	Krediler Grubundan Sor. Gnl. Md. Yrd.	20/08/2003			Lisans	%0.004
İrfan YILMAZ	Bankacılık Servis Grubundan Sor. Gnl. Md. Yrd.	27/10/2005			Lisans	%0.020
Dr. Rüben Ahmet ALBAYRAK	Hazine ve Uluslararası Bankacılıktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	05/05/2005			Doktora	%0.008
Nurettin KOLAÇ	Risk Takip ve Hukuktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	20/04/2010			Lisans	%0.001
Aslan DEMİR	Stratejiden Sor. Gnl. Md. Yrd.	08/10/2012			Lisans	%0.006
Mehmet ORAL	Bireysel Bankacılık Grubundan Sor. Gnl. Md. Yrd.	01/10/2012			Lisans	%0.005
Abdurrahman DELİPOYRAZ	KOBİ Bankacılığından Sor. Gnl. Md. Yrd.	09/01/2015			Lisans	%0.005
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 GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi No: 10, Kısık, Cd. Aköz İş Merkezi Blok No: 14/1
Kat: 2 D.5 Üsküdar/İST. muhasabe@kofezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 400 90 01
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancaktepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0800003497800001

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Unvanı: Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok No: 14/1
Kat: 2 D: 5 Üsküdar/İST. muhasebe
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 414 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etilimade Yık. Büyükdere Cad.
No: 178/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 06 000 045 000001

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

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

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

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

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

9 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1 Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

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

Şirketin stoklarına ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi aşağıdaki gibidir;

Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Mh. Kısıklı Cd. Akmerkez Kat:14/1
Mecidiyeköy Üsküdar/İST. muhasebe.korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 73 00
Üsküdar V.D. 506 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İskanbul Mah. Büyükdere Cad.
No:129 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 08090049457000001

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

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

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

Yoktur.

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

Bulunmamaktadır.

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

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınkaya Mah. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Kat:11 Kat:2 B5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 08
Üsküdar V.D. 585 084 7467

KUYEYİT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 12 78 T.C. Sic.No: 491942
Mersis No: 06500019451800001

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

9.2 Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

İhraççının 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

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

9.2.2 Maddi olmayan duran varlıkların, 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.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Kat:11 No:14/1
Kat:2 D.5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tlx: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar Y.D. 506 864 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Fahrettin Mah. Büyükdere Cad.
No:13/1 Kat:11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D 600 049 4578 Tlx: Sic.No: 491942
Mersis No: 0606019451000001

10 FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1 Finansal durum:

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

Varlıklar

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

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

Varlıkların Büyüme Performansı

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

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

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

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

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
No:12 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 1333 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 060600457800001

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

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

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

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Mh. Kısıklı Cd. Akaz Is. Park A Blok No:144
Kat:2D.5 Üsküdar/İST. muhabet@korfeyzgyo.com.tr
Tel: 0216 400 99 00 Faks: 0216 400 78 00
Üsküdar V.D. 090 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:128/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 452 S.Tic.No: 491942
Mersis No: 0600049452000001

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

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

Kaynakların Büyüme Performansı

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

	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
	-72,1%	10,3%	123,9%
	-73,3%	-99,3%	38,6%
	-73,3%	-99,3%	38,6%
	23,6%	30,7%	240,4%
	32,5%	45,7%	224,6%
	55,9%	19,1%	67,8%
	55,9%	19,1%	67,8%
	9,5%	99,9%	181,1%
	30,3%	-3,7%	121,5%

	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
	-19,8%	-22,3%	654,1%
			-100,0%
			-100,0%
	-11,5%	16,6%	123,2%
	-11,5%	16,6%	123,2%
	9,6%	14,2%	58,9%
	45,5%	-46,2%	350,5%
	45,5%	-46,2%	350,5%

KÖRFEZ GYO

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Ali Hüseyin Mah. Kısıklı Cd. Aköz İş. Merk. Kat: 14/1
 Kat: D.5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
 Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
 Üsküdar V.D. 586 084 7467

Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	5,7%	-1,6%	8,8%
Toplam Yükümlülükler	23,0%	-3,1%	70,2%
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	0,0%	0,0%	0,0%
Sermaye Düzeltmesi Farkları	0,0%	24,0%	29583,3%
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	0,0%	24,7%	673,5%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	7,1%	0,9%	396,2%
Çalışanl. Sağl. Fayd. İlişk. Aktırlı Kazanç/(Kayıp) Fonu	7,1%	0,9%	396,2%
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7,7%	34,5%	490,8%
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	-94,5%	-30,2%	-650,3%
Net Dönem Kârı (Zararı)	-106,6%	76,2%	293,2%
Toplam Özkaynaklar	-1,2%	50,7%	351,1%
TOPLAM KAYNAKLAR	0,4%	45,6%	289,4%

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

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

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

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

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

10.2 Faaliyet sonuçları:

10.2.1 İhraçcının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

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

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

Gelir-Gider Kalemleri Büyüme Performansı

GELİR TABLOSU
Hasılat
Satışların Maliyeti (-)
BRÜT KAR / ZARAR
Genel Yönetim Giderleri (-)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI
Finansman Giderleri (-)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınkaya Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş. Mer. Kat: 5/5 Üsküdar/İST. Muhasebe Sicil No: 27444
Tel: 0216 400 99 00 Faks: 0216 474 78 00
Uskudar V.D. 586 804 7467

KUYEY TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler İş. Mer. Kat: 11 Sisli İstanbul
No: 12941 Kat: 11 Sisli İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0660049457800001

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI
NET DÖNEM KARI / ZARARI
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)

-239,6%	41,3%	293,2%
-239,6%	41,3%	293,2%
-130,2%	-119,1%	3908,4%
-130,2%	-119,1%	3908,4%
-236,1%	43,2%	305,7%

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

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

Net Satış Kalemleri Büyüme Performansı

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

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

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

Satışların Maliyeti Kalemleri ve Büyüme Performansı

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akıncıade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi Blok No: 10
Kat: 2/0.5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfeygyo.com.tr
Tef: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7457

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 120/1 Kat: 11 Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4571 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 08100049457800001

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

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

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

Genel Yönetim Giderleri Kalemleri ve Büyüme Performansı

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

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

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

Toplam

16,4%

29,8%

234,2%

Pazarlama ve satış giderleri 2022, 2023 yıllarında sırasıyla %360, %10 büyümeye, 2024 yılı ilk altı ayında %8'lik düşüş göstermiştir. Bu kalemin en büyük bileşeni toplamın %90'ından fazlasını oluşturan satış amaçlı elde tutulan devremülklere ödenen aidat giderleridir. Bu kalem aynı hesap dönemleri için sırasıyla %331, %24 büyümeye ve 2024 yılı ilk yarısında %8 düşüş performansı sergilemiştir. Diğer kalemlerin alt toplamı ise 2022 yılında %566 büyümeye, 2023 yılı ve 2024 yılı ilk altı ayından önceki yılın aynı dönemine göre %52 düşüş göstermiştir.

Pazarlama ve Satış Giderleri Kalemleri ve Büyüme Performansı

Pazarlama ve Satış Giderleri	2024/06	2023/06	2023	2022	2021
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri	15.616.567	16.962.224	25.479.816	20.535.913	4.764.925
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	478.215	463.100	688.972	878.911	287.020
Vergi resim ve harçlar	287.373	918.977	980.830	2.077.994	344.127
Sigorta giderleri	146.603	92.230	131.706	73.891	25.991
Reklam giderleri	-	13.251	14.885	215.071	4.591
Diğer giderler	525.329	123.636	344.533	1.272.952	16.956
Toplam	17.054.087	18.573.418	27.640.742	25.054.732	5.443.610

Pazarlama ve Satış Giderleri (Büyüme)
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri
Vergi resim ve harçlar
Sigorta giderleri
Reklam giderleri
Diğer giderler
Toplam

2024/06-2023/06	2023	2022
-7,9%	24,1%	331,0%
3,3%	-1,6%	206,2%
-68,7%	-2,8%	503,8%
59,0%	78,2%	184,3%
-100,0%	-3,1%	4584,6%
324,9%	-2,9%	7407,4%
-8,2%	10,3%	360,3%

Diğer gelir tablosu kalemlerinden esas faaliyetlerden diğer gelirler değer düşüklüğü iptali kalemini, esas faaliyetlerden diğer giderler ise çok büyük oranda vade farkı giderlerinden oluşmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %1685 ve %1939 artış göstermiştir. 2024 yılında bu tip bir gelir bulunmamaktadır. Değer düşüklüğü iptali kalemi 2021, 2022, 2023 yıl sonları için sırasıyla 406 bin TL, 7,2 milyon TL ve 149 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Değer düşüklüğü iptali kalemi kapalı bloklardaki devre mülklerin satılması veya satış listesine alınmasına göre her raporlama döneminde ayrıca değerlendirilmektedir. 31 Aralık 2023 yılı itibariyle devre mülklerin tamamı satışa açılmıştır. 2023 yılı değer düşüklüğü iptalinin 8.634.461 TL'si yapılan satışlardan (2022:7.257.565 TL), 139.325.839 TL'si ise satışa açılan stoklardan oluşmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer giderler kalemi ise 2022, 2023 ve 2024 yılı ilk yarısında sırasıyla %0,3, %82 ve %100 düşüş göstermiştir. Sonuç olarak esas faaliyet kârı 2021 yılında %319, 2022 yılında %462 artış ve 2024 yılı ilk altı ayında %173'lük düşüş göstermiştir.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları kira ve değer artışları, kira sertifikası fonu ve kira sertifikası kâr payı gelirleri, katılma hesapları kâr payı gelirlerinden oluşmaktadır. Bu kalem 2022 yılında %593 artış, 2023 yılında %51 düşüş, 2024 yılı ilk altı ayında %170 artış göstermiştir. Bu artış performansında 2022 ve 2023 yıllarında yatırım amaçlı

KORFEZ GYO
KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Kısıklı Cd. Akademi İş Merkezi Blok No:14/1
Kat:2 D:5 Üsküdar/İST. Muhasebe Sicil No: 29999
Tic. Sicil No: 2916 400 90 00 Faks: 0216 400 90 00
Üsküdar V.D. 586 00 00 1467

47

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:173/1 Kat:11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 047 4578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 08060049457800001

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

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

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

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

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

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

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Akademi Sok. A Blok Kat: 2 D:5 Üsküdar/İST. muhasebe.korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Uskudar V.D. 586 004 7457

KURVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 123/1 Kat: 31 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 048 0000 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 08080049457800001

Net Satış Kalemleri Büyüme Performansı

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

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

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirketin dönemler itibari ile borçluluk durumu aşağıdaki gibidir;

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

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

* Kiralama işlemlerinden yükümlülükler bu kaleme yazılmıştır.

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

11 İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1 İşletme sermayesi beyanı:

Net İşletme Sermayesi				
Dönen Varlıklar	686.658.913	685.129.583	419.490.582	105.309.403
Kısa Vadeli Yükümlülükler	61.582.665	47.258.553	49.084.045	22.159.068
Net İşletme Sermayesi	625.076.248	637.871.030	370.406.537	83.150.335

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

12 EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok Kat: 11
Kat: 20/5 Üsküdar/İST. muhasebe.korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 406 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 589 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/2 Kat: 11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 12 8 T.C. Sic.No: 491942
Mersis No: 06000129457800001

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

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

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

13 KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ⁵

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

Yoktur.

13.2 İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3 Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

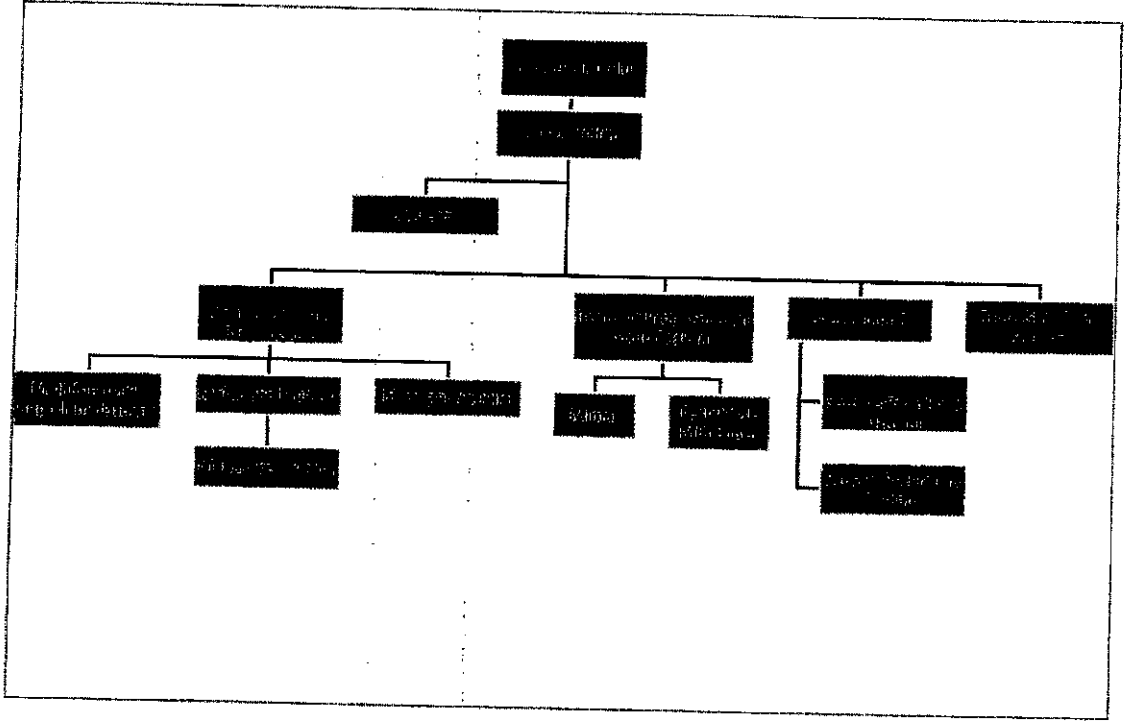
14 İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1 İhraççının genel organizasyon şeması:

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

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

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



14.2 İdari yapı:

14.2.1 İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ve üyeler hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir;

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

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

Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki gibidir;

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

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

14.2.2 Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

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

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

Yoktur.

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

Ahmet KARACA

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 10, Kat: 5, Üsküdar/İST. Muhasebe ve Mali İşler
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 064 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Cad.
No: 129/1 Kat: 11, Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 090 0578 Tic.Sic.No: 491942
Mersis No: 0800049457800001

Ahmet Süleyman KARAKAYA

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

İdris Turan İLTER

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

Güven OBALI

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

Sabahattin BİRDAL

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

Erkan ÖMEROĞLU

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

KORFEZ GYO
KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi, Kısıklı Cd. Aközü İş Merkezi Kat: 11
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27.500/15 Üsküdar/İST. - muhasabesi@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 474 78 00
Üsküdar V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 12 Kat: 11 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 15 00 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 0800003457800001

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

Ufuk GÜNER

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

Muhammet USLU

Kariyerine 2006 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de teftiş biriminde başlayan Muhammet Uslu 2016 yılına kadar müfettiş, 2016 - 2017 yılları arasında ise yetkili müfettiş olarak görev yapmıştır. Bu görevinin ardından 2017 yılında Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali ve İdari İşler Grup Başkanlığı görevine başlamış hala bu görevi sürdürmektedir. Muhammet Uslu Marmara Üniversitesi iktisat 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	Ortaklı Dışında Görevi	Görevi Devam Edip Etmediği bilgisi	Sermaye Payı
Ahmet KARACA	Bulunmamaktadır			-
Ahmet Süleyman Karakaya	Bulunmamaktadır			-
İdris Turan İLTER	KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-
Güven OBALI*	KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-
Sabahattin BİRDAL	Bulunmamaktadır			-
Erkan ÖMEROĞLU*	Bulunmamaktadır			-
Ufuk GÜNER	Bulunmamaktadır			-
Muhammet USLU	Bulunmamaktadır			-
İsa ŞAHİN	Bulunmamaktadır			-

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

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Caddesi Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok No: 11
Kat: 20 / 5 Üsküdar/İST. muhasebe@korfeyzgyo.com.tr
Tic. Sic. No: 274780
Tic. Sic. No: 274780
Tic. Sic. No: 274780

55

KUVEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esentepe Mh. Büyükdere Cad.
No: 119/1 Kat: 11 Sisli/İTİTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 600 049 4578 Tic. Sic. No: 491942
Mersis No: 0606049457800001

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

- 14.8 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu 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 itibarıyla 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 yardımcılarının oluşmaktadır. Üst yönetime ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için ödenen ücretler ve sağlanan benzeri menfaatler 2021, 2022, 2023 ve 2024 yılı ilk altı ay için aşağıda gösterilmiştir;

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

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

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

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

16 YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Yönetim Kurulu Üyeleri

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

Yönetimde Söz Sahibi Personel

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

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

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

KORFEZ GYO
KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arunizade Mh. Kısıklı Cd. Akademi Kat: 14/1
Kat: 2 D. 10 Üsküdar/İST. Muh. 0216 400 90 00
Tic. Sic. No: 276000 / Şişli Etiler Kat: 11
Tic. Sic. No: 276000 / Şişli Etiler Kat: 11
Tic. Sic. No: 276000 / Şişli Etiler Kat: 11
Tic. Sic. No: 276000 / Şişli Etiler Kat: 11