KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No:
0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1) Görüş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 1 Ocak 2024 –31 Aralık 2024 hesap dönemine ait tam set finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 27 Şubat 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporunun bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, Şirket'in 2023 yılına ait Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu ile ilgili olarak, 22 Mart 2024 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımızla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2025. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

Deloitte.

5) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

6) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'tür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2025

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ 3
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU 3
ŞİRKET MİSYONU 3
ŞİRKET VİZYONU 3
ŞİRKET KÜNYESİ 4
ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ 4
ŞİRKET DEĞERLERİ 4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI 4
YÖNETİM KURULU 6
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ 8
YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI 10
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ 10
ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI 10
TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ 11
01.01.2024– 31.12.2024 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ 12
YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ 13
ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI 14
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ 17
KİLYOS ARSASI 18
TUZLA İÇMELER ARSASI 18
GÜRE TESİSİ 19
TORUNCENTER OFİSLERİ 20
KARTAL HORİZON SİTESİ 21
ŞİRKET GAYRİMENKULLERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM 22
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER 23
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI 24
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER 25
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ 26
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR 28
YÖNETİM KURULU RAPORU 38

ŞİRKET PROFİLİ

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Körfez GYO", "KRGYO" veya "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, 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.

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

Halka arzda ortaklığın çıkarılmış sermayesi, tamamı nakit karşılığı olmak üzere, "Bakiyeyi Yüklenim" yoluyla ve "Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemiyle 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Artırılan 16.500.000.-TL nominal sermayedeki 1,00 TL nominal değerli payların her biri 1,15 TL'den satılarak Şirket'e toplam 18.975.000.-TL fon girişi sağlanmıştır. Talep toplama süreci 24-25 Nisan 2014 tarihlerinde tamamlanmış olup, Aracı Kurum Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla payların tümü satılmıştır. KRGYO işlem kodlu Şirket payları 06.05.2014 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

Şirket; 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.

ŞİRKET MİSYONU

Türkiye ve çevre bölgelerde kârlı gayrimenkul yatırımları yapan, paydaşlarının kaynaklarını en verimli şekilde değerlendiren, istikrarlı büyüyen, güvenilir, çevreye duyarlı ve yüksek etik değerlere sahip bir şirket olmaktır.

ŞİRKET VİZYONU

Yatırımcıların öncelikli olarak tercih ettiği, kaliteli ve kârlı yaşam projeleriyle müşteri memnuniyetini yüksek seviyelerde tutan, tüm paydaşları tarafından güvenilen ve itibar gören, finans ve gayrimenkul sektöründeki deneyimiyle uluslararası çapta bir marka olmak ve Türkiye'nin aktif büyüklüğü en yüksek ilk 5 büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı arasında yer almaktır.

ŞİRKET KÜNYESİ

Adres	Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi A Blok No:14/1 Kat:2 D:5 Üsküdar / İstanbul
Telefon No	+90 (216) 400 90 00
Faks No	+90 (216) 474 78 00
E-posta Adresi	info@korfezgyo.com.tr
Internet Adresi	www.korfezgyo.com.tr
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi	korfezgyo@hs01.kep.tr
Vergi Dairesi ve Numarası	Üsküdar - 586 004 7467
Ticaret Sicil Merkezi ve Numarası	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
Ödenmiş Sermaye	330.000.000.-TL

ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ

Gayrimenkul sektöründe inşaat, pazarlama, yönetim ve finansman faaliyetlerini kurumsal bir yapıda profesyonelce yürüterek, kalite standartlarına uygun ve bulunduğu şehre değer katacak mimariye sahip projeler gerçekleştirmek, kaynaklarını verimli bir şekilde kullanarak kaliteli portföy oluşturup yönetmek, konusunda uzman ve başarılı çözüm ortaklarıyla çalışmak, sektördeki gelişmeleri sürekli izleyip uygun yatırım fırsatlarını değerlendirmek, paydaşlarına istikrarlı büyüme, kârlılık ve ticari başarı sağlamaktır.

ŞİRKET DEĞERLERİ

- Güvenilirlik
- Müşteri odaklı yaklaşım
- Verimlilik ve istikrar
- Sürekli gelişim
- Çalışan bağlılığı ve motivasyon
- İnsana ve çevreye saygı
- Sosyal sorumluluk
- Kurumsallık
- Şeffaflık

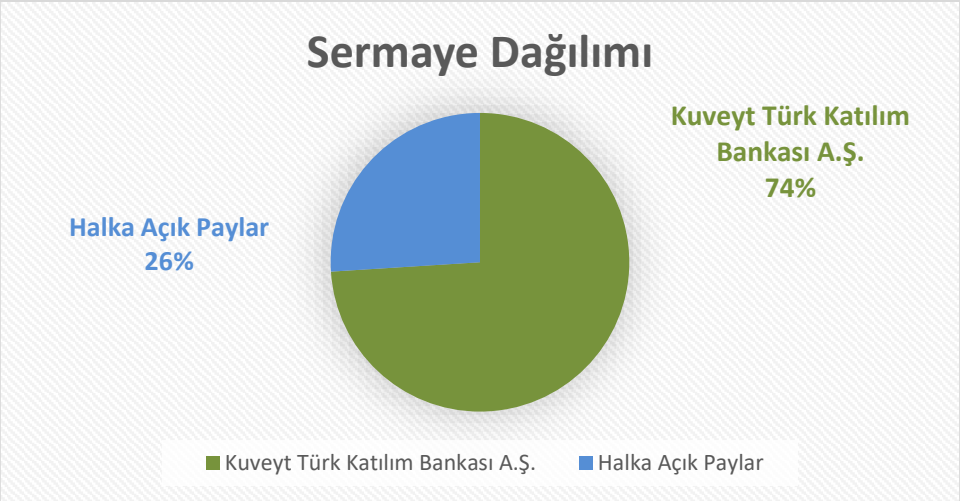
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, 23.07.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla tamamı sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmak üzere İç Kaynaklardan %400 sermaye artışı yapılaması kararı almış ve 29.07.2024 tarihinde SPK'na başvuruda bulunmuştur. Söz konusu başvuru SPK tarafından 28.11.2024 tarihinde onaylanmış ve 25.12.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Bu işlemler neticesinde tadil edilen Esas sözleşmenin 7. Maddesine göre Şirketin ödenmiş sermayesi 330.000.000,-TL'ye yükselmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı / Unvanı	Grup	Pay Adedi	Pay Tutarı	Oran (%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	95.439.000	95.439.000.-TL	28,9209
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	148.761.000	148.761.000.-TL	45,0791
Halka Açık Paylar	B	85.800.000	85.800.000.-TL	26,0000
TOPLAM		**330.000.000**	**330.000.000.-TL**	**100,0000**

Şirketin büyük hissedarı %74 ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı taşıyan nama yazılı A grubu hisseler de yine Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.



Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. 07.05.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000.-TL olarak değiştirilmiş olup, her biri 1.-TL itibari değerde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

A grubu nama yazılı hisse senetleri Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Yönetim Kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

YÖNETİM KURULU

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunda görev alan kişiler aşağıdaki gibidir:

Ad ve Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Sermaye Payı	Sermaye Oranı (%)
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*	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023 – 07.05.2024	-	-
Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
Erkan ÖMEROĞLU*	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	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 Kurulunun Üyelerinin Özgeçmişleri

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'16 tarihinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Mali Kontrolden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlamış olup, hali hazırda aynı unvanla görevine devam etmektedir.

Ahmet Süleyman KARAKAYA

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

Eylül 2012'de Kurumsal Bankacılık sektörünün Kurumsal ve Uluslararası Bankacılık çatısı altına alınmasının ardından KARAKAYA, Ticari Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

İdris Turan İLTER

1949 yılında Erzincan-Kemah'ta doğan İdris Turan 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 Siyasi 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 İskân Müdürlüğünde, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Müşaviri olarak görev almıştır.

2011 – 2013 yılları arasında Yükseköğretim Kurulu İnşaat Bakım Onarım Dairesinde Daire Başkanlığı görevinde bulunmuş, 2013-2019 yılları arasında Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğünde İnşaat Emlak Daire Başkanlığı görevini ifa etmiştir.

Gençlik ve Spor Bakanlığı bünyesinde; 2019- 2021 yılları arasında Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcılığı, 2021-2023 yılları arasında ise Rehberlik ve Denetim Başkanlığında Başmüfettiş olarak görev almıştır.

2023 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı Vakıflar Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcısı olarak başladığı görevine halen devam etmektedir.

Yönetim Kurulunun Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler:

Körfez GYO Yönetim Kurulu		
Ad ve Soyad	**Şirketteki Görevi**	**Şirket Dışındaki Görevi**
Ahmet KARACA	• Yönetim Kurulu Başkanı	• Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı
Ahmet Süleyman KARAKAYA	• Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	• Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı
İdris Turan İLTER	• Yönetim Kurulu Üyesi	• Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Güven OBALI	• Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	• Emekli – Yeminli Mali Müşavir
Sabahattin BİRDAL	• Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	• Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Erkan ÖMEROĞLU	• Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	• Bürokrat

Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmektedir. 07.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında Ocak 2024'ten itibaren geçerli olmak üzere ödenecek net huzur hakkı, Yönetim Kurulu Başkanı için 35.750 (2023: 20.000 TL) ve her bir Yönetim Kurulu üyesi için 32.500 TL (2023: 20.000 TL) olarak belirlenmiştir. 2024 yılının ilk 12 ayında, Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 9.713.204 TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirket'in, Üst Yönetimine ve Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu bünyesinde 4 adet komite kurulmuştur. Bunlar:

- Denetim Komitesi,
- Kurumsal Yönetim Komitesi,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi
- İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi'dir.

DENETİM KOMİTESİ		
Görevi	**Adı ve Soyadı**	**Unvanı**
Komite Başkanı	Güven OBALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi; Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ile iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak

bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetim Komitesi tarafından belirlenir.

Denetim Komitesi, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. 2024 yılında Denetim Komitesi Yönetim Kuruluna 4 kez toplanarak görüş ve önerilerini Yönetim Kuruluna sunmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ		
Görevi	**Adı ve Soyadı**	**Unvanı**
Komite Başkanı	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Muhammet USLU	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ		
Görevi	**Adı ve Soyadı**	**Unvanı**
Komite Başkanı	Güven OBALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamlılığını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2024 yılında toplam 6 kez toplanmıştır.

İŞE ALIM VE ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ		
Görevi	**Adı ve Soyadı**	**Unvanı**
Komite Başkanı	Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ufuk GÜNER	Genel Müdür

İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi; Şirketin İnsan Kaynakları ile ilgili politikalarının ve uygulamalarının, Şirketin norm kadrosunun ve organizasyon şemasının belirlenmesi, personel haklarını onaylanması, İnsan Kaynakları kalitesinin artırılmasından sorumludur. Söz konusu komite 2024 yılında 2 kez toplanmıştır.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

2024 yılında Yönetim Kurulu 22 kez toplantı yapmıştır. Toplantılara tam katılım sağlanmış ve tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır. Toplantıya çağrı, üyelere duyuru yoluyla yapılmaktadır. Toplantıda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüş açıklanan konular olmamıştır. Karşı oy olduğu takdirde gerekçeleri karar zaptına geçirilecektir. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

2024 yılsonu itibarıyla, Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

Yöneticilerin Adı ve Soyadı	Görevi
Ufuk GÜNER	Genel Müdür

Şirket'in imza sirküleri kapsamında imza yetki çerçevesi aşağıdaki gibidir:

İmza Yetkililerinin Adı ve Soyadı	Görevi	İmza Derecesi
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	A - Grubu
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	A - Grubu
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	A - Grubu
Ufuk GÜNER	Genel Müdür	A - Grubu
Muhammet USLU	Finans ve İdari İşler Grup Başkanı	B - Grubu
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü	B - Grubu

ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kârının tespiti ve dağıtımı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33. maddesinde, kâr dağıtım zamanı ise 34. maddesinde aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

KÂRIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile 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:

a) % 5'i **kanuni yedek akçe**ye ayrılır.
b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu (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.
d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen **ikinci temettü** payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı **yedek akçe** olarak ayırmaya yetkilidir.
e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca **genel kanuni yedek akçe**ye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar 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. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

KÂR DAĞITIMI ZAMANI VE KAR PAYI AVANSI

Yıllık karın 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 kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçları temelde;

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralanabilir.

Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kâr sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yılsonlarında bu kârı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına

aktarmaktadırlar. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolaylı olarak yararlanmış olmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu da inkâr edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

- Kurumsallaşmaya katkısı ve finansman imkânları açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve gayrimenkul portföyü yönetim şirketi kimliğiyle bireysel ve kurumsal yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete faydası vardır.

GYO'lar şeffaf yapıları ve kurumsal kaliteleri ile gayrimenkul sektöründe öne çıkmakta ve hem tüketiciler hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını borsada satabilmenin yanında, paylara ilişkin borsada oluşan fiyat dalgalanmalarından da yararlanırlar. Ayrıca, şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

Türkiye'de faaliyet gösteren 48 adet GYO bulunmakta olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan son verilere göre 2024 yılının ilk 9 ayında raporlamaya konu 48 GYO'nun aktif büyüklükleri toplamı 1.044 milyar TL'dir. Söz konusu aktif büyüklüğün yaklaşık %85'i portföydeki gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşmuştur.
Şirket, gerek mevcut projeleri gerekse planladığı konut, ticari, turizm gibi alt sektörlerdeki proje çalışmaları ile sektör içerisinde kendisine iyi bir konum hedeflemektedir.

01.01.2024– 31.12.2024 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler[1]

İnşaat sektörü, sıkı faiz politikaları neticesinde artan finansman maliyetleri ve kredi sınırlamalarının yanında artan işçilik, hammadde ve enerji maliyetleri nedeniyle zor bir dönemden geçmekle birlikte kentsel dönüşüm ve deprem bölgesine yapılan inşaat faaliyetleri neticesinde büyümesini sürdürmektedir.

Sektör, TUİK verilerine göre yıllık bazda 2024 yılı çeyrek dönemler itibarıyla sırasıyla %10,9, %6,9 ve %9,2 oranlarında büyüme gerçekleştirmiştir. İnşaat sektörünün GSYH'den aldığı pay 2024 3. çeyrek dönem itibarıyla %5,8'dir. Gayrimenkul sektöründe ise aynı dönemlerde büyüme sırasıyla %2,2, %3,6 ve %2,5 olarak gerçekleşmiştir.

[1] Bu bölümdeki bilgiler TUIK ve TCMB sitesinde yer alan verilerle derlenmiştir.

2024 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre; inşaat maliyet endeksi, %35,93, malzeme endeksi %28,25 ve işçilik endeksi %54,93 artmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1.478.025 adet olmuştur. İpotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158.486 adet olmuştur. Düşüşün temel nedeni yüksek kredi maliyetleridir.

İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484.461 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı 2024 yılında %32,8 olmuştur. İkinci el konut satışları ise 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993.564 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23.781 adet gerçekleşirken, toplam konut satışları içindeki payı %1,6 olmuştur.

YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimiz faaliyetleri açısından önemli görülen mevzuat değişiklikleri;

3 Ocak 2024 Tarihli ve 32428 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"

10 Şubat 2024 Tarihli ve 32456 Sayılı Resmî Gazete'de "Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No:50)"

02 Ağustos 2024 Tarihli ve 32620 Sayılı Resmî Gazete'de "7524 Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"

31 Ekim 2024 Tarihli ve 32708 Sayılı Resmî Gazete'de "Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 52)"

olup ilgili mevzuat değişiklikleri Şirketimiz faaliyetleri açısından değerlendirilmekte ve gerekli görülen çalışmalar yapılmaktadır.

ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU		
Varlıklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.565.936	71.630.867
Finansal Yatırımlar	59.514.441	130.357.872
Ticari Alacaklar	13.209.125	6.023.316
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*7.564.233*	*3.265.527*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5.644.892*	*2.757.789*
Stoklar	529.749.035	578.351.433
Peşin Ödenmiş Giderler	196.315	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	1.221.515	392.484
Diğer Dönen Varlıklar	15.186.671	6.273.198
Toplam Dönen Varlıklar	**620.643.038**	**793.029.170**
Duran Varlıklar		
Diğer Alacaklar	50.000	72.189
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*50.000*	*72.189*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	738.491.000	409.843.687
Maddi Duran Varlıklar	12.025.504	3.291.643
Şerefiye Dışında Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.665	18.327
Kullanım Hakkı Varlıkları	653.452	7.735.270
Peşin Ödenmiş Giderler	283.143	127.547
Diğer Duran Varlıklar	38.009.488	-
Toplam Duran Varlıklar	**789.516.252**	**421.088.663**
TOPLAM VARLIKLAR	**1.410.159.290**	**1.214.117.833**

VARLIKLAR

Şirket'in aktif büyüklüğü 2024 yılında 1,4 milyar TL olarak gerçekleşmiş olup 2023 yılsonuna göre %16 artmıştır. Artış Şirketin portföyüne dahil edilen Torun Center ofis alımından kaynaklanmaktadır.

Satışlardan elde edilen nakit tutarlar kira sertifikası, kira sertifikası fonu ve katılım hesaplarında değerlendirilmektedir. Şirketin 2023 yılsonunda 130 milyon TL olan finansal yatırımları 59,5 milyon TL'ye, nakit ve benzeri varlıkları ise 71,6 milyon TL'den 1,5 milyon TL'ye düşmüştür. Bu azalma Torun Center alımında kullanılan kira sertifikası, kira sertifikası fonları ve nakit varlıkların kullanılmasından kaynaklanmaktadır.

Şirketimizin yatırım amaçlı gayrimenkullerindeki artış Torun Center ofis alımından kaynaklanmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar ve Diğer Duran Varlıklar kalemlerindeki artış ise Torun Center alımında ödenen KDV'den kaynaklanmaktadır.

Yükümlülükler	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	109.822.211	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	579.948	938.693
Ticari Borçlar	59.299	142.880
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*59.299*	*142.880*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	294.417	204.384
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Dışında Kalanlar)	72.009.599	52.527.226
Kısa Vadeli Karşılıklar	356.777	312.089
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*356.777*	*312.089*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	798.336	575.928
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**183.920.587**	**54.701.200**
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-	4.074.860
Diğer Borçlar	1.054.193	1.278.207
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*1.054.193*	*1.278.207*
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Dışında Kalanlar)	20.668.044	16.017.587
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.533.720	1.599.453
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*1.533.720*	*1.599.453*
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**23.255.957**	**22.970.107**
Toplam Yükümlülükler	**207.176.544**	**77.671.307**
Özkaynaklar		
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	757.606.778	1.021.606.778
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.990.838	18.990.838
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.531.165)	(1.300.944)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu	*(1.531.165)*	*(1.300.944)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	42.428.576	39.394.372
Geçmiş Yıllar Zararları	(11.278.722)	(203.942.904)
Net Dönem Kârı	66.766.441	195.698.386
Toplam Özkaynaklar	**1.202.982.746**	**1.136.446.526**
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.410.159.290**	**1.214.117.833**

Şirket'in yabancı kaynakları 2023 yıl sonunda77,7 milyon TL iken 2024 yılsonunda 207,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Yabancı kaynaklardaki artış, Torun Center ofis alımı için kullanılan banka kredilerinden kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş gelirler Şirket'in Güre projesinde satışı yapılan fakat tapu devir süreci devam eden devremüklere ilişkin tutarlardan oluşmaktadır.

Şirketin Ödenmiş Sermayesi 2024 Aralık ayında süreci tamamlanan İç Kaynaklardan yapılan Sermaye artışıyla 66 milyon TL'den 330 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirketin toplam özkaynağı 2023 yılsonunda 1,1 milyar TL iken 2024 yılsonunda 1,2 milyar TL'ye yükselmiş olup toplam kaynaklara oranı %94'ten 2024 yılında %85'e düşmüştür.

KÖRFEZ GYO A.Ş. KÂR, ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		
GELİR TABLOSU	**1 Ocak – 31 Aralık 2024**	**1 Ocak – 31 Aralık 2023**
Hasılat	167.590.025	126.929.045
Satışların Maliyeti (-)	(50.127.121)	(24.071.107)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KÂR	**117.462.904**	**102.857.938**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(36.646.726)	(30.589.103)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	(40.637.295)	(39.907.365)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	213.623.263
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	(537.792)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)	**40.178.883**	**245.446.941**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	99.582.320	82.003.068
Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri (-)	-	(27.529.291)
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI	**139.761.203**	**299.920.718**
Finansman Giderleri (-)	(14.887.642)	(282.203)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları (-)	(58.107.120)	(103.939.529)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI	**66.766.441**	**195.698.386**
DÖNEM KÂRI / (ZARARI)	**66.766.441**	**195.698.386**
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	**(230.221)**	**307.047**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	*(230.221)*	*307.047*
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	**66.536.220**	**196.005.433**
PAY BAŞINA KÂR (ZARAR)	**0,96**	**2,97**

GELİR TABLOSU

Şirketin 2024 yılında gerçekleşen 167,6 milyon TL'lik hasılatının 132,7 milyon TL'si Güre Tesisindeki devremülk satışlarından, 31,7 milyon TL'si Güre Tesisindeki satışı devam eden devremülklerden ve Kartal Horizon Sitesindeki satışı devam eden bağımsız bölümlerden kiraya verilenlerden elde edilen kira gelirlerinden ve 3,2 milyon TL'si Güre Tesisinde yer alan ticari bağımsız bölümlerden elde edilen kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

2024 yılına ilişkin 40,6 milyon TL tutarındaki Satış ve Pazarlama Giderlerinin 31,6 milyon TL'si Güre Tesisindeki ve Kartal Horizon Sitesindeki satışı devam eden bağımsız bölümlerle ilgili aidat giderlerinden oluşmaktadır.

2024 yılına ilişkin 36,6 milyon TL tutarındaki Genel Yönetim Giderlerinin 23,4 milyon TL'si personel giderlerinden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler 99,6 milyon TL olup, 35,9 milyon TL'si yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışından, 63,7 milyon TL ise katılma hesabı, sukuk ve sukuk fonu gelirlerinden oluşmaktadır.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Şirketin gayrimenkul portföyüne ait değerleme raporlarının özetine aşağıda yer verilmektedir. Söz konusu raporların tamamı www.korfezgyo.com.tr adresinde de bulunmaktadır.

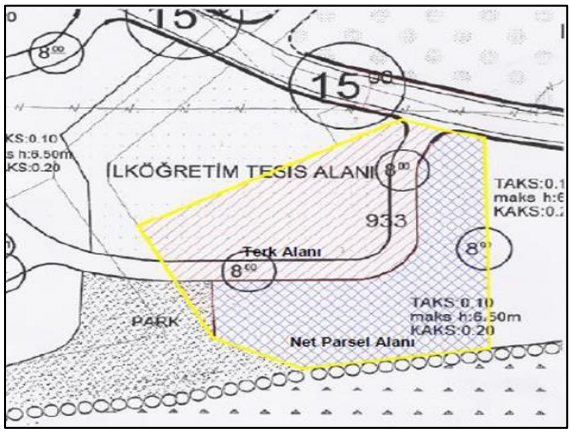
GAYRİMENKULLER / GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	DEĞERLEME RAPORU	
		TARİH	DEĞER (KDV Hariç)
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m² arsa	30.12.2024	118.120.000 TL
Tuzla İçmeler Arsası	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 ada 4554 nolu parselde 10.053 m² arsa	30.12.2024	299.780.000 TL
Güre Tesisi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk tesisi	30.12.2024	896.068.000 TL
Toruncenter Ofisleri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, 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
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

KİLYOS ARSASI

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

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

Arsa üzerinden yapılan imar düzenlemesine ilişkin açılan dava ilk derece mahkemesinde Şirketimiz lehine sonuçlanmış olup dava sonucu henüz kesinleşmemiştir.



TUZLA İÇMELER ARSASI

30 Aralık 2024 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından düzenlenen değerleme raporunda Tuzla İçmeler Arsasına 299.780.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 265 Ada ve 1 Parsel'de konumlanmakta olup alanı 10.587 m²'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Tuzla Belediyesi tarafından yapılan tevhid ve ifraz işlemleri neticesinde parsel alanı 10.053 m2'den 10.587 m2'ye yükseltilmiştir. Söz konusu işlemler neticesinde Şirketimiz arsanın 9.427,08/ 10.587 oranında hissedarı durumuna gelmiştir.

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

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

GÜRE TESİSİ

30 Aralık 2024 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından düzenlenen değerleme raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 ada, 1 parsel üzerinde yer alan tesiste Şirkete ait devremülk ve dükkanların toplam değeri 896.068.000.-TL +KDV olarak takdir edilmiştir.

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

TORUNCENTER OFİSLERİ

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 toplam 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.

Şirketimizin portföyünde yer alan4 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.

Katın toplam alanının 2/3'ü ana ortak Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş'ne kiralanmıştır.

KARTAL HORİZON SİTESİ

30 Aralık 2024 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'e ait toplam 17 adet bağımsız bölüm için toplam 210.555.000.-TL + KDV değer takdir edilmiştir.

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

Parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681 m^2'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m^2'dir.

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

ŞİRKET GAYRİMENKULLERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

- **Kilyos Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.

- **Tuzla İçmeler Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.

- **Güre Tesisi** 2024 yılında132,7 milyon satış ve 30,6 milyon TL tutarında kiralama hasılatı elde edilmiştir.

- **Torun Center Ofisler,** toplam kat alanının 2/3'ü 2025 yılının Ocak ayında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş'ne kiralanmıştır.

- **Kartal Horizon Sitesi'nde** Şirketin sitede 17 adet bağımsız bölümü (11 adet konut, 6 adet ticari ünite) bulunmaktadır. 2024 yılında satış gerçekleşmemiştir. Satışı devam eden ve halihazırda kiraya verilmiş olan 4 daire ve 2 ofisten toplam 1,1milyon TL kira hasılatı elde edilmiştir. İlgili bağımsız bölümlerin Şirket için en karlı şekilde satışına yönelik pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

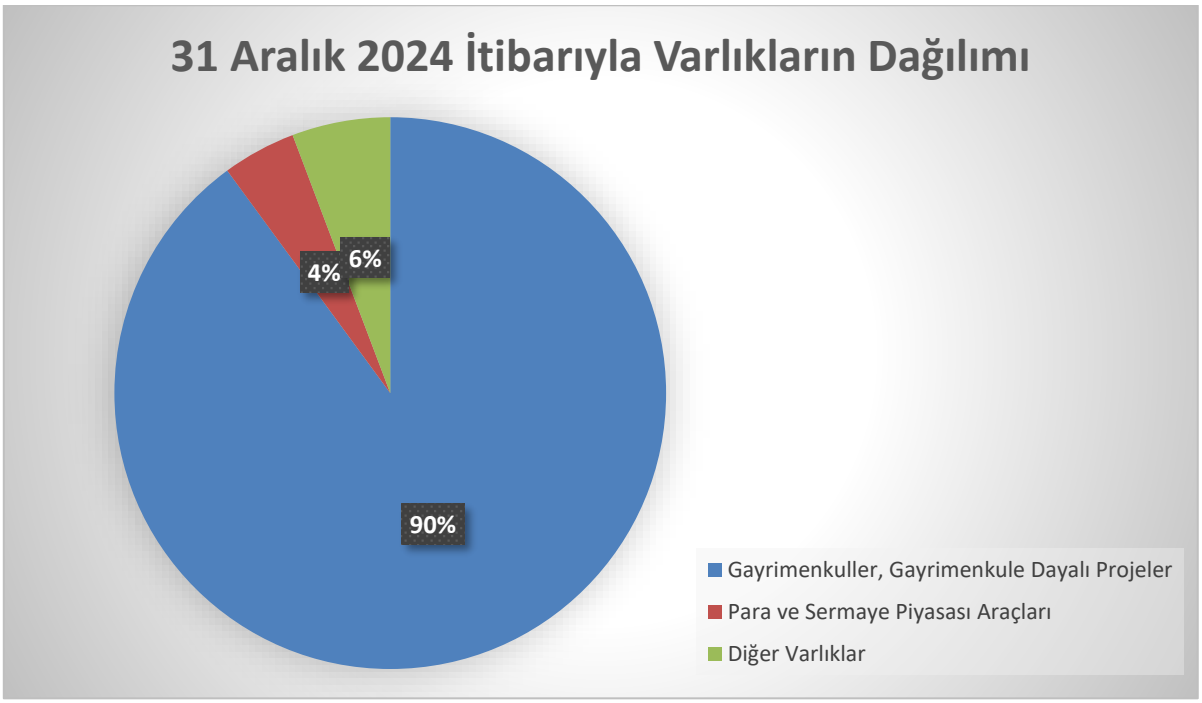
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla toplam varlıklar 1.410 milyon TL'dir. Gayrimenkuller arasında Kilyos Arsası, Tuzla İçmeler Arsası, Güre Tesisi, Torun Center Ofisleri ve Kartal Horizon Sitesinde yer almaktadır. Para ve sermaye piyasası araçları; Türk Lirası cinsinden katılma hesapları, yatırım fonları, kira sertifikaları ile bunlara ait gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki yoktur.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	**31.12.2024**
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.268.240.035
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	60.721.338
Diğer Varlıklar	81.197.917
TOPLAM VARLIKLAR	**1.410.159.290**



RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket, faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile katılım hesabı kar payı oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır.

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri, günün koşullarına göre, cari veya katılım hesapları ile kira sertifikalarına veya kira sertifikası fonlarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in, raporlama dönemi itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır. Bu riskler, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilmektedir.

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

Denetim Komitesi, Körfez GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğinin değerlendirilmesi, geliştirilmesi ve risk yönetiminin sağlanması amacı ile görevlendirilmiştir. Denetim Komitesi'nin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dâhil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesi amacıyla Şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için Yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır. İç kontrol sisteminin amacı, iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek üzere gerekli denetimleri yürütmektir. İç kontrol sistemi, Şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda Şirket'in muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerleme faaliyetidir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmaktır. Finansal risklerin yönetimi, Riskin Erken Saptanması Komitesi gözetiminde Mali ve İdari İşler departmanı kontrolünde dikkatle takip edilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitelerinin de görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirketimizde herhangi bir özel veya kamu denetimi gerçekleştirilmemiştir.

Şirketi doğrudan veya dolaylı olarak taraf olduğu üç davası bulunmaktadır. Bu davalardan ikisi Şirket'e karşı, diğeri ise Şirket tarafından açılmıştır. Söz konusu davalara ilişkin nakit çıkışı beklenmemektedir.

Şirkete karşı açılan davalardan bir tanesi devremülk maliki tarafından açılmış olup dava sürecinde sulh sağlanmış ve davanın kesinleşmesi beklenmektedir. Şirkete karşı açılan diğer dava

ise Horizon Sitesi maliklerinin bir kısmının diğer maliklere karşı açmış olduğu davadır. Bu dava lehimize sonuçlanmış olup kesinleşmesi beklenmektedir.

Şirket tarafından açılan dava Kilyos Arsası imar planı değişikliği nedeniyle açılmış olup, ilk derece mahkemesi tarafından lehimize karar verilmiş olup, henüz kesinleşmemiştir.

Faaliyetlerimize ilişkin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Şirket, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35. maddesi gereğince 2024 yılı için portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerleme hizmetinin Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına; portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek diğer varlıklara ilişkin değerleme hizmetinin ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar vermiştir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'den alınmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız dış denetleme hakkındaki yönetmeliği gereği, 2023 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2024 yılı bağımsız denetim şirketi olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir. Söz konusu firma ile 2024 yılı denetimi için bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında Koza YMM Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır.

Hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında Abcoo Hukuk Bürosu'ndan ve Av. Mehmet Zafer Arslan'dan hizmet alınmaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**31.12.2024**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	60.721.338
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	1.268.240.035
C	İştirakler	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-
	Diğer Varlıklar	81.197.917
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**1.410.159.290**
E	Finansal Borçlar	109.822.211
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	-
G	Finansal Kiralama Borçları	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-
İ	Özkaynaklar	1.202.982.746
	Diğer Kaynaklar	207.176.544
D	**Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)**	**1.410.159.290**
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**31.12.2024**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	1.206.897
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	118.120.000
C1	Yabancı İştirakler	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	-
J	Gayrinakdi Krediler	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	59.514.441

	Portföy Sınırlamaları	**31.12.2024**	**Asgari/ Azami Oran**
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	<=%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/D)	90%	>=%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/D)	4%	<=%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	0%	<=%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	8%	<=%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	<=%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	9%	<=%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	0,09%	<=%10
9	Tek Bir Şirket'teki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	4%	<=%10

Şirket, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Yukarıdaki tabloda yer alan bilgiler SPK'nın Seri: II, 14.1 no'lu "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.

ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

Genel Kurul Toplantı Bilgileri

2023 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı 07.05.2024 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Rapor dönemi itibarıyla Körfez GYO tarafından herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.12.2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 9'dur. Yönetici pozisyonundaki personel bilgileri ve görevleri tabloda listelenmektedir.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
Muhammet USLU	Mali ve İdari İşler Grup Başkanı
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü

Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında; özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanması amacıyla araç tahsisi yer almaktadır.

İşletmenin Finansman Kaynakları

Şirket finansman ihtiyacını; iç kaynaklarından, Güre Tesisi'ndeki devremülklerin satışları/kiralamalarından ve Kartal Horizon sitesindeki bağımsız bölümlerden elde edilen kira gelirlerinden ve nakit ile nakit benzeri varlıklarından karşılamaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ana ortak Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş'ne 109.822.211 TL finansal borcu bulunmakta olup, ödenmiş sermayesi 330.000.000.-TL'dir.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirket'in hâlihazırda herhangi bir geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır. Bununla birlikte, gayrimenkul fırsatlarını araştırma faaliyetleri kesintisiz sürmektedir.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

Faaliyet Döneminden Sonraki Önemli Olaylar

Şirket, varlıklarında yer alan Torun Center ofis katının 2/3'ü 2025 Şubat ayı itibarıyla aylık 1.030.000.-TL + KDV kira bedeli olacak şekilde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ne kiralanmış, Kiracıya ofis içi tefrişat işlemleri için 1 ay kirasız dönem verilmiştir.

Şirket, 1.000.000.000 TL tutarında kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 30 Aralık 2024 tarihinde 330.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, nakden %200 artırarak 990.000.0000 TL'e çıkarılmasına ilişkin SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

Şirket Genel Müdürü Ufuk Güner 20 Şubat 2025 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmış olup, yeni genel müdür atanıncaya kadar Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Muhammet Uslu vekaleten Genel Müdür olarak atanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Körfez GYO, kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirme konusunda çalışmalar yürütmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	Uyum Durumu	Açıklama
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI		
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	**EVET**	
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI		
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	**EVET**	
1.3. GENEL KURUL		
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	**EVET**	
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	**İLGİSİZ**	Yönetim Kurulunun 1.3.7 kapsamında bilgilendirdiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	**EVET**	
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	**EVET**	
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	**EVET**	
1.4. OY HAKKI		
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	**EVET**	
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	**EVET**	
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.	**İLGİSİZ**	Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan Şirket bulunmamaktaıdr.
1.5. AZLIK HAKLARI		
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullandırılmasına azami özen göstermiştir.	**EVET**	
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.	**HAYIR**	Mevcut yasal düzenlemeler dışında Şirket Ana Sözleşmesinde azınlık haklarına ilişkin ilave bir düzenle
1.6. KAR PAYI HAKKI		
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	**EVET**	
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	**EVET**	
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	**EVET**	
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	**EVET**	

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	Uyum Durumu	Açıklama
1.7. PAYLARIN DEVRİ		
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	**EVET**	
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ		
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	**EVET**	
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	**EVET**	
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	**HAYIR**	Şirketin Kurumsal İnternet Sitesinin Güncellenmesi Devam Etmektedir.
2.2. FAALİYET RAPORU		
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	**EVET**	
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	**EVET**	
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI		
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	**EVET**	
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	**EVET**	
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	**EVET**	Ilgili hususlarda her türlü sorularını yatırımcı ilişkileri, kurumsal yönetim ve denetim komitesine iletebilmeleri mümkündür.
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	**EVET**	
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ		
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	**HAYIR**	Özel bir düzenleme bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	**İLGİSİZ**	
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI		
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	**İLGİSİZ**	
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	**EVET**	
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	**EVET**	
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	**EVET**	
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.	**EVET**	Çalışanlara bildirilmektedir.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	**EVET**	
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	**EVET**	
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	**İLGİSİZ**	
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	**EVET**	

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	Uyum Durumu	Açıklama
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER		
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	**EVET**	
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	**EVET**	
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	**EVET**	
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	**EVET**	
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK		
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	**EVET**	
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	**EVET**	
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ		
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	**EVET**	
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	**EVET**	
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI		
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	**EVET**	
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	**EVET**	
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	**EVET**	
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	**EVET**	
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	**EVET**	
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	**EVET**	
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	**HAYIR**	Yapılmamıştır
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI		
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	**HAYIR**	Kadın üye bulunmasına ilişkin bir hedef bulunmamaktadır
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	**EVET**	

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	Uyum Durumu	Açıklama
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ		
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	**EVET**	
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	**EVET**	
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	**İLGİSİZ**	Tüm toplantılara katılım sağlanmıştır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	**EVET**	
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	**EVET**	
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	**EVET**	
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	**HAYIR**	Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında başka bir görev almaları sınırlandırılmamıştır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER		
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.	**HAYIR**	Mevcut yapılanma sebebiyle bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	**İLGİSİZ**	
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.	**İLGİSİZ**	
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	**EVET**	
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR		
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	**HAYIR**	Yapılmamıştır
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	**EVET**	
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.	**HAYIR**	Üçer aylık dönemlerde finansal rapor dipnotlarında belirtilmekte ancak kişi bazlı değildir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Beyanı

Şirketimiz, Sürdürülebilirlik İlkelerine uyum hususunda azami özen göstermektedir. Sürdürülebilirlik konusu hakkında prosedür ve politika oluşturulması konusundaki çalışmalarımız devam etmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
A. Genel İlkeler		
A1. Strateji, Politika ve Hedefler		
Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	HAYIR	Henüz bu yönde bir çalışma yapılmamıştır
Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Henüz ilgili politikalar oluşturulmamıştır.
ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Henüz ortaklık stratejisi belirlenmemiştir.
A2. Uygulama/İzleme		
ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Henüz ilgili komiteler oluşturulmamıştır.
Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	HAYIR	Henüz ilgili komiteler oluşturulmamıştır.
ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Uygulama ve Eylem Planları üzerinde çalışılmakta olup, henüz sonuçlandırılmamıştır.
ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	KPG belirlenmesi üzerinde çalışılmakta olup, henüz sonuçlandırılmamıştır.
İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	İyileştirici inovasyon faaliyeti yapılmamıştır.
A3. Raporlama		
Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	EVET	Faaliyet Raporu kapsamında açıklanmıştır.
Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bahsi geçen şekilde bir bilgi verilmemiştir.
ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.	İLGİSİZ	Açılmış bir dava bulunmamaktadır.
A4. Doğrulama		
Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
B. Çevresel İlkeler		
Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.

Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olunup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.

C. Sosyal İlkeler		
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları		
İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayrım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	EVET	Şirket işe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlamaktadır.
Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Bu hususların önlenmesine özen göstermektedir. Ancak bir açıklama ve raporlama yapılmamıştır.
Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	KISMEN	Bu konulara özen gösterilmekle birlikte bu hususta herhangi bir açıklama yapılmamıştır.
Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyuşmazlık çözüm süreçleri belirlenmiştir.	KISMEN	Bu konuların yapılmasına özen gösterilmekle birlikte herhangi bir açıklama yapılmamıştır.
Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Bahsi geçen konuların yapılmasına özen gösterilmekle birlikte bu hususta herhangi bir açıklama yapılmamıştır.
İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Bu konulara önem verilmekle birlikte bahsi geçen şekilde bir açıklama yapılmamıştır.
İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	İş kazalarının önlenmesine ilişkin konulara önem verilmekle birlikte bahsi geçen şekilde bir kaza yaşanmamış ve açıklama yapılmamıştır.
Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	EVET	KVKK politikaları oluşturulmuş ve KVKK metni web sitesinde yayınlanmıştır.
Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır	EVET	Etik Politikası oluşturulmuş ve web sitesinde yayınlanmıştır.
Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	EVET	Gerekli bilgilendirme ve eğitim programları düzenlenmiştir.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler		
Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Bu konulara önem verilmekle birlikte düzenlenen ve kamuya açıklanan bir politika bulunmamaktadır.
Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.

Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri		
Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	KISMEN	Menfaat sahiplerinin bu konudaki görüşleri dikkate alınmaktadır.
Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	EVET	Konu hakkında çalışmalar yapılmaktadır.

İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan veya ilişkili taraflara verilen teminatı bulunmayıp, herhangi bir şüpheli alacak karşılığı ve faiz işletilmemektedir. Alacaklar vadesi geçmeden ticari teamüller çerçevesinde makul sürede tahsil edilmektedir.

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarında yer alan cari ve katılma hesapları, finansal yatırımları ve ticari borç ve alacaklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Cari / Katılım Hesapları / Finansal Yatırımlar	**30.12.2024**	**31.12.2023**
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş	1.562.522	71.493.112
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş - Cari Hesap	*1.375.473*	*2.799.155*
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş - Katılım Hesabı	*187.049*	*68.693.957*
Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş (Sukuk Fonu)	59.514.441	70.035.254

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	**30.12.2024**	**31.12.2023**
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	7.564.233	3.265.527

İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	**30.12.2024**	**31.12.2023**
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş	109.822.211	-

	30.12.2024	**31.12.2023**
Kar Payı Gelirleri		
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	7.078.545	8.342.130
KT Kira Sertifikaları Valık Kiralama A.Ş	-	1.074.398
Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş	25.154.073	19.488.138
Devremülk Satış ve Kiralama Gelirleri		
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	127.704.357	75.669.155
D.Mülk Kiralama Gelirleri	*30.666.173*	*39.829.633*
D.Mülk Satış Gelirleri	*97.038.184*	*35.839.522*
Hizmet Giderleri		
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	1.524.723	1.998.325
Neova Sigorta A.Ş	819.834	-

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanları ve iletişim bilgileri şöyledir:

- Muhammet USLU- Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi
  Tel: (216) 400 90 00 Faks: (212) 217 27 28
  E-mail: muhammet.uslu@korfezgyo.com.tr

- İsa ŞAHİN – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi
  Tel: (216) 400 90 00 Faks: (216) 474 78 00
  E-mail: isa.sahin@korfezgyo.com.tr

Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Dönem içerisinde yatırımcılar telefonla ve e-mail aracılığı ile Şirket'in projelerine, Şirketin borsada oluşan hisse fiyat hareketlerine, mali tablolarda yer alan hususlara ilişkin bilgi talebinde bulunmuşlardır. Pay sahipleri, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde bu konularda bilgilendirilmiştir.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Sayın Ortaklarımız;

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2024 – 31.12.2024 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar vb. bilgiler, ortaklığın önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu