



**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

1 OCAK – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİ

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

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	5
YÖNETİM KURULU	6
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	8
YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI	9
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
01.01.2021 – 31.12.2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	12
ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI	13
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ	16
KİLYOS ARSASI	16
KARTAL HORIZON SİTESİ	17
GÜRE DEVREMÜLK TESİSİ	18
TUZLA ARSASI	19
ŞİRKET PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM	19
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	20
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	21
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER	22
YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	22
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ	23
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR	25
YÖNETİM KURULU RAPORU	27

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 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
İnternet 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	66.000.000.-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	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

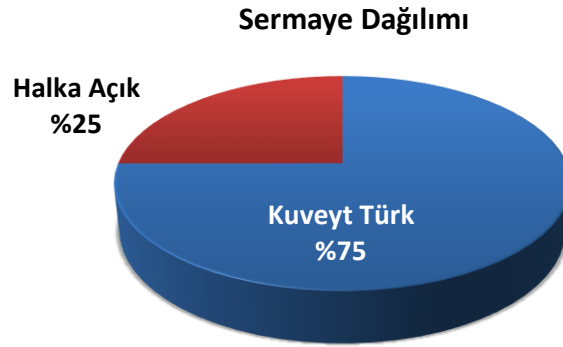
Şirket'in halka arzı sonrası Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi tadil edilmiş, 03.06.2014 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescili yapılmış ve yeni madde 09.06.2014 tarih ve 8586 no'lu Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

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	19.087.800	19.087.800.-TL	28,9209
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	30.412.200	30.412.200.-TL	46,0791
Halka Açık Paylar	B	16.500.000	16.500.000.-TL	25,0000
TOPLAM		66.000.000	66.000.000.-TL	100,0000

Şirketin büyük hissedarı %75

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. 10.03.2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla kayıtlı sermaye tavanı 330.000.000.-TL olarak değiştirilmiş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 330.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2014-2018 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Şirket bu iznini 2018 yılının sonuna kadar kullanmamıştır.

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

Yönetim Kurulu, 2014-2018 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. Yönetim Kurulu 2018 yılı sonuna kadar bu yetkisini kullanmamıştır.

YÖNETİM KURULU

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzâmı, 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	21.05.2020 – 21.05.2023	-	-
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	21.05.2020 – 21.05.2023	-	-
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2020 – 21.05.2023	-	-
Güven OBALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.05.2020 – 21.05.2023	-	-
Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	01.09.2020 – 21.05.2023	-	-

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 Kontrolenden 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.

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

Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmektedir. 20.04.2021 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir Yönetim Kurulu üyesine ödenecek aylık net huzur hakkı 6.000 TL olarak belirlenmiş olup, her yönetim kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabidir. Yıl içerisinde, Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 1.492 bin 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.

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.

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.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

2021 yılında Yönetim Kurulu 14 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

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:

- % 5'i **kanuni yedek akçeye** ayrılır.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 akçeye** 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 dolayı 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 37 adet GYO bulunmakta olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan son verilere göre 2021 yılının ilk 9 ayında raporlamaya konu 35 GYO'nun aktif büyüklükleri toplamı 114,4 milyar TL'dir. Söz konusu aktif büyüklüğün yaklaşık %73'ü 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.

01.01.2021- 31.12.2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler¹

2021 yılı hem Ülkemiz ekonomisi hem de küresel ekonomi açısından salgının etkisinde geçmiştir. Küresel bazda yaşanan tedarik sorunları, emtia fiyat artışları ve talep artışları nedeniyle dünya genelinde yaşanan fiyat artışları ülkemiz de de görülmüştür. 2021 yılının ilk çeyreğinde %7,4, büyüyen GSYH, 2021 yılının ilk yarısında bir önceki yılına aynı dönemine göre %22 oranında büyüme sergilemiştir. Yılın 3. Çeyreğinde ise önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyümüştür.

2021 yıl sonu yıllık TÜFE %36,08 düzeyinde gerçekleşirken, aynı dönem için konut fiyatındaki artış %28,6'dır. 2021 yılı ÜFE oranları ise yıllık bazda %79,89 oranında gerçekleşmiştir.

İnşaat maliyet endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,74 arttı. Aynı dönem için malzeme endeksi %85,77, işçilik endeksi %24,01 arttı.

2021 yılında 1,5 milyon adet konut el değiştirmiş olup bu işlemlerin %69 'u 2. el satışlardan, %31'si ise ilk satışlardan kaynaklanmaktadır. Toplam satışlardaki ipotekli satışların oranı %20'dir.

2021 yılında yabancılara yapılan konut satış adedi 58.576 olup Satışlardaki ilk sırayı alan ülkeler İran (%17) ve Irak'tır (%15).

2021 yılı başında 1 USD = 7,43 TL, 1 EURO = 9,13 TL seviyelerinde olan döviz kurları 2021 yılı içerisinde 1 USD = 17,50 TL, 1 EURO= 19,71 TL seviyelerine kadar yükselmiştir. Aralık ayında uygulamaya geçilen kur korumalı mevduat hesaplarının devreye girmesi ile 2021 yıl sonunda USD kuru 1 USD= 13 TL, EURO ise 1 EURO = 14,7 TL seviyelerinde yılı tamamlamıştır.

¹ Bu bölümdeki bilgiler TUIK sitesinde yer alan verilerle derlenmiştir.

ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU

Varlıklar	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.654.085	530.522
Finansal Yatırımlar	44.916.331	31.183.907
Ticari Alacaklar	1.819.601	597.273
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.607.002	250.946
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	212.599	346.327
Stoklar	56.833.527	65.092.771
Peşin Ödenmiş Giderler	85.222	9.806
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	637	90.906
Diğer Dönen Varlıklar	-	1.254.261
Toplam Dönen Varlıklar	105.309.403	98.759.446
Duran Varlıklar		
Diğer Alacaklar	50.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	50.000	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	900.367	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	63.600.000	52.470.127
Maddi Duran Varlıklar	1.223.839	4.147
Şerefiye Dışında Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8.067	10.549
Diğer Duran Varlıklar	13.988.589	15.145.601
Toplam Duran Varlıklar	79.770.862	67.630.424
TOPLAM VARLIKLAR	185.080.265	166.389.870

VARLIKLAR

Şirket'in aktif büyüklüğü 2021'de 185 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup 2020 yılsonuna göre %11 artmıştır. Artış yatırım amaçlı .menkul değer artışından ve satıştan elde edilen gelirler ile yapılan finansal yatırımlardan kaynaklanmaktadır.

Satışlardan elde edilen nakit tutarlar kira sertifikası, kira sertifikası fonu ve katılım hesaplarında değerlendirilmiş ve 2020 yıl sonunda 31,2 milyon TL olan finansal yatırımlar 2021 yılında 44,9 milyon TL'ye yükseltmiştir.

Ticari alacaklar kalemindeki artış, yılın son günü ilişkili taraflara kesilen faturalardan kaynaklamakla birlikte takip eden ayın ilk yarısında tahsil edilmiştir.

Şirket'in Stoklarının toplamı 56,8 milyon TL olup yapılan devremülk konut ve ticari bağımsız bölüm satışları nedeniyle bir önceki yıla göre yaklaşık %13 azalmıştır.

Şirketimizin yatırım amaçlı gayrimenkulleri Tuzla Arsası alımı neticesinde 12,5 milyon TL'den 52,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Yükümlülükler	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	328.398	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	328.398	-
Ticari Borçlar	11.973.573	8.725.171
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	11.973.573	8.725.171
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	39.685	33.394
Ertelenmiş Gelirler	9.593.945	10.111.780
Kısa Vadeli Karşılıklar	134.937	60.984
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	134.937	60.984
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	88.530	59.707
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	22.159.068	18.991.036
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	600.560	-
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	600.560	-
Ticari Borçlar	9.306.957	22.928.157
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	9.306.957	22.928.157
Diğer Borçlar	424.346	246.544
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	424.346	246.544
Ertelenmiş Gelirler	7.625.680	3.846.990
Uzun Vadeli Karşılıklar	570.575	359.100
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	570.575	359.100
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	18.528.118	27.380.791
Toplam Yükümlülükler	40.687.186	46.371.827
Özkaynaklar		
Ödenmiş Sermaye	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.373.208	2.373.208
Hisse Senedi İhraç Primleri	1.700.407	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	(224.456)	(196.671)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>	(224.456)	(196.671)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.281.432	4.141.316
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	45.859.667	39.722.164
Net Dönem Kârı (Zararı)	24.402.821	6.277.619
Toplam Özkaynaklar	144.393.079	120.018.043
TOPLAM KAYNAKLAR	185.080.265	166.389.870

KAYNAKLAR

Şirket'in yabancı kaynakları 2020 yıl sonunda 27,4 milyon TL iken 2021 yılsonunda 18,5 milyon TL'ye düşmüştür. Yabancı kaynaklardaki azalış, Tuzla Arsasından kaynaklı ticari borçlardaki azalmadan kaynaklanmaktadır.

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

Şirketin toplam özkaynağı 2019 yılsonunda 120 milyon TL iken 2021 yılsonunda 144 milyon TL'ye yükselmiş olup toplam kaynaklara oranı %78'dir.

KÖRFEZ GYO A.Ş. KÂR, ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

GELİR TABLOSU	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Hasılat	28.185.318	21.508.208
Satışların Maliyeti (-)	(8.992.762)	(9.113.806)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	19.192.556	12.394.402
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	(5.443.610)	(5.795.944)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.886.368)	(3.834.836)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	406.648	373.177
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(2.126.087)	(430.508)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)	7.143.139	2.706.291
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17.322.977	3.571.328
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂR (ZARAR)	24.466.116	6.277.619
Finansman Giderleri	(63.295)	-
VERGİ ÖNCESİ KAR	24.402.821	6.277.619
NET DÖNEM KARI	24.402.821	6.277.619
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(27.785)	(102.023)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>	<i>(27.785)</i>	<i>(102.023)</i>
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	23.375.036	6.175.596
PAY BAŞINA KÂR (ZARAR)	0,37	0,10

GELİR TABLOSU

Şirketin 2021 yılında gerçekleşen 28,2 milyon TL'lik hasılatının 9,4 milyon TL'si Kartal Horizon Sitesindeki satışlarından, 12,5 milyon TL'si Güre Tesisindeki devremülk satışlarından ve 6,3 milyon TL'si de Güre Tesisi ve Kartal Horizon Sitesindeki satılmayan bağımsız bölümlerin kiraya verilmesinden elde edilen kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

2021 yılına ilişkin 5,4 milyon TL tutarındaki Satış ve Pazarlama Giderlerinin 4,8 milyon TL'si Güre Tesisindeki ve Kartal Horizon Sitesindeki satılmayan bağımsız bölümlerle ilgili aidat giderlerinden oluşmaktadır.

2021 yılına ilişkin 4,9 milyon TL tutarındaki Genel Yönetim Giderlerinin 3,1 milyon TL'si personel giderlerinden, 611 bin TL'si danışmanlık giderlerinden, 400 bin TL'si kira giderlerinden kalan tutar ise diğer giderlerden oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi Güre Projesinde satışa kapalı konumda bulunan devre mülklerden gerçekleşen satışlara ilişkin değer düşüklüğünün iptal edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler kalemi ise Tuzla Arsasına ilişkin yapılan vade farkı giderlerinden kaynaklanmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler 17,3 milyon TL olup, 11,1 milyon TL'si yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışından, 5,8 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.

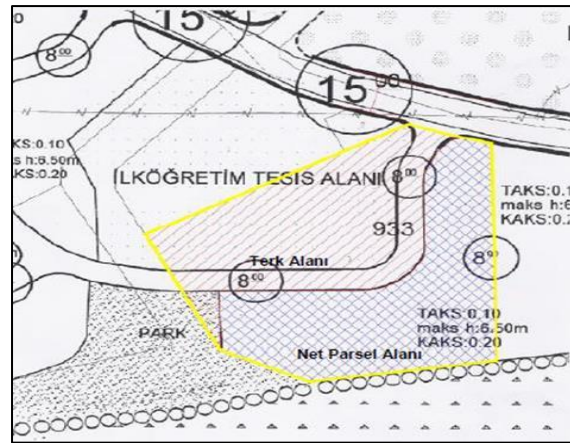
GAYRİMENKULLER / GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	DEĞERLEME RAPORU	
		TARİH	DEĞER (KDV Hariç)
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m ² arsa	30.12.2021	12.500.000 TL
Kartal Horizon Sitesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 10169 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91 m ² arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesinde yer alan bağımsız bölümler	30.12.2021	40.525.000 TL
Güre Tesisi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk tesisi	30.12.2021	111.509.100 TL
Tuzla İçmeler Arsası	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 ada 4554 nolu parselde 10.053 m ² arsa	30.12.2021	47.340.000 TL

KİLYOS ARSASI

30 Aralık 2021 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Kilyos Arsasına 9.920.000.- TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254DZIC Pafta, 933 Ada ve 3 Parsel'de konumlanmakta olup brüt alanı 8.841 m², net alanı ise 4.520 m²'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılması olarak belirtilmiştir.

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



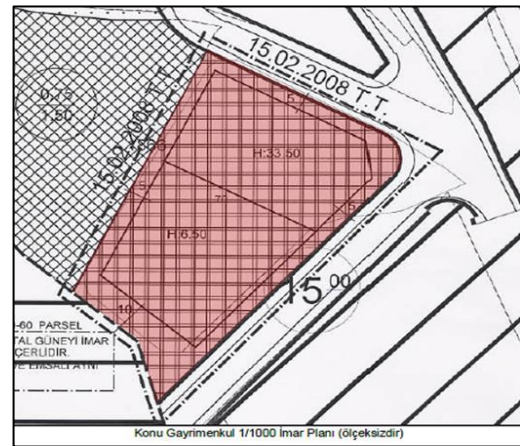
KARTAL HORIZON SİTESİ

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2021 tarihinde düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'e ait toplam 20 adet bağımsız bölüm için toplam 40.525.000.-TL (KDV hariç) değer takdir edilmiştir.

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



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



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

GÜRE TESİSİ

30 Aralık 2021 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 ada, 1 parsel üzerinde yer alan tesiste Şirkete ait devremülk ve dükkanların toplam değeri 111.509.100.-TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

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



TUZLA İÇMELER ARSASI

30 Aralık 2021 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Tuzla İçmeler Arsasına 47.340.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 Ada ve 4554 Parsel'de konumlanmakta olup alanı 10.053,10 m²'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

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



ŞİRKET GAYRİMENKULLERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

- **Kilyos Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.
- **Kartal Horizon Sitesi'nde** Şirketin sitede 20 adet bağımsız bölümü (12 adet daire, 2 adet dükkan, 6 adet ofis) bulunmaktadır. 2021 yılında 9.389.000.-TL karşılığında 1 adet konut ve 5 adet dükkan satışı gerçekleştirilmiştir. İlgili bağımsız bölümlerin Şirket için en karlı şekilde satışına yönelik pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- **Güre Tesisi** 2021 yılsonu itibarıyla 12.494.794.-TL + KDV satış geliri ve 5.939.997 TL + KDV tutarında kiralama geliri gerçekleşmiştir.
- **Tuzla İçmeler Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

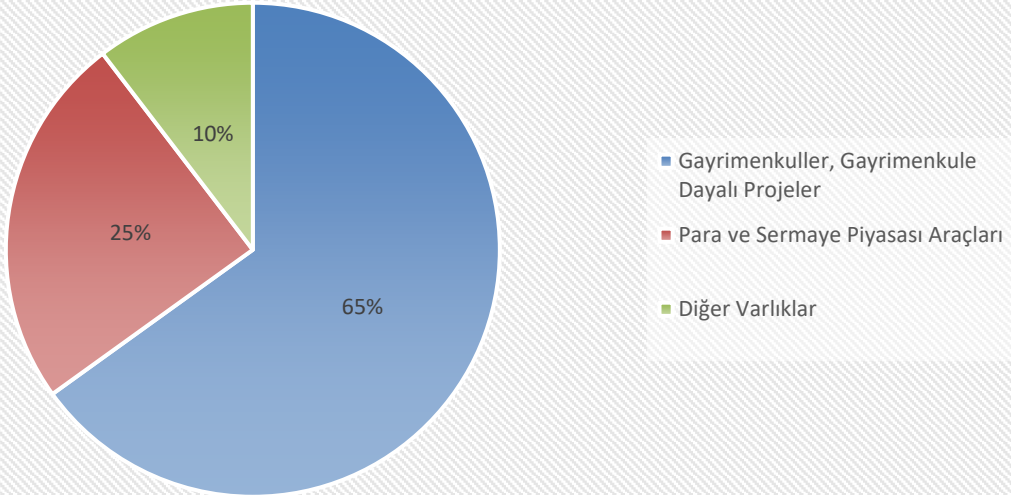
Şirket'in portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

31.12.2021 tarihi itibarıyla toplam varlıklar 185 milyon TL'dir. Gayrimenkuller arasında Kilyos Arsası, Güre Tesisi, Kartal Horizon Sitesi ve Tuzla İçmeler Arsası 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)	31.12.2021
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	120.433.527
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	45.395.679
Diğer Varlıklar	19.251.059
TOPLAM VARLIKLAR	185.080.265

31 Aralık 2021 İtibarıyla Varlıkların Dağılımı



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. Ek olarak şirketimiz ile KT Portföy Yönetimi A.Ş. arasında 14.12.2017'de Bireysel Portföy Yönetim Sözleşmesi imzalanmıştır. 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 değerlendirme 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 iki davası bulunmaktadır. Bu davalardan ikisi de Şirket'e karşı açılmış olup söz konusu davalara ilişkin nakit çıkışı beklenmemektedir.

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 2021 yılı için portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerleme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme 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, 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2021 yılı bağımsız denetim şirketi olarak Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir. Söz konusu firma ile 2021 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 hizmet alınmaktadır.

YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Yıl içerisinde şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen mevzuat değişiklikleri bulunmamaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	31.12.2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	45.395.679
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	120.433.527
C	İştirakler	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-
	Diğer Varlıklar	19.251.059
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	185.080.265
E	Finansal Borçlar	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	-
G	Finansal Kiralama Borçları	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-
İ	Özkaynaklar	144.393.079
	Diğer Kaynaklar	40.687.186
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	185.080.265
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	31.12.2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	479.348
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	12.500.000
C1	Yabancı İştirakler	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	-
J	Gayrinakdi Krediler	144.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	16.303.360

	Portföy Sınırlamaları	31.12.2021	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)	65%	>=%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/D)	25%	<=%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)	7%	<=%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	<=%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	0,1%	<=%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	0,3%	<=%10
9	Tek Bir Şirket'teki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	9%	<=%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**

2020 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı 20.04.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 7'dir. 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 bölümlerin satışından sağlanan tahsilatlardan ve nakit ile nakit benzeri varlıklarından karşılamaktadır.

31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamakta olup, ödenmiş sermayesi 66.000.000.-TL ve kayıtlı sermaye tavanı ise 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

Şirkette faaliyet dönemi sonrasında herhangi bir önemli olay gerçekleşmemiştir.

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 ve Finansal Yatırımlar	31.Ara.21	31.Ara.20
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	1.497.745	497.166
<i>Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. - Cari Hesap</i>	<i>1.403.698</i>	<i>422.470</i>
<i>Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. - Katılım Hesabı</i>	<i>94.047</i>	<i>74.696</i>
KT Portföy Yönetimi A.Ş.	14.193.816	2.561.099
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	16.303.360	8.628.578
TOPLAM	31.994.921	11.686.843

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.Ara.21	31.Ara.20
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	1.607.002	232.861
Yönetim Kurulu Üyesi	-	18.085
TOPLAM	1.607.002	250.946

	31.Ara.21	31.Ara.20
Kar Payı Gelirleri		
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	13.018	623.029
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	2.407.908	267.923
KT Portföy Yönetimi A.Ş.	781.482	661.986
Devremülk Satış ve Kiralama Gelirleri		
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	7.799.779	3.101.527
<i>D.Mülk Kiralama Gelirleri</i>	<i>5.939.997</i>	<i>2.821.386</i>
<i>D.Mülk Satış Gelirleri</i>	<i>1.859.782</i>	<i>280.141</i>
Hizmet Giderleri		
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	297.000	141.069
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	185.277	220.018
KT Portföy Yönetimi A.Ş.	16.191	68.404

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 ve likidite sağlayıcılığı kapsamında Borsa İstanbul'da gerçekleşen işlemlere 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 01.01.2021 – 31.12.2021 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,

Onay
Yönetim Kurulu