

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAYGIN VE SÜREKLİLİK ARZ EDEN İŞLEMLERE DAİR

YÖNETİM KURULU RAPORU

Kabulüne İlişkin Yönetim Kurulu Kararı'nın

Tarihi : 14.04.2023

Sayısı : 2023 / 10

1. BÖLÜM – GİRİŞ

1.1.DEVREMÜLK KİRALAMA İŞLEMLERİ:

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Balıkesir ili Edremit ilçesi Güre Mahallesi'nde bulunan Körfez Termal Devremülk Tesisi'nde sahip olduğu devremülkleri Körfez Tatil Beldesi Turistik İşletmeler ve Devremülk Yöneticiliği A.Ş.'ye ("Körfez Tatil") kiralamıştır. Kira bedeli ise sabit bir tutar olmayıp, Körfez Tatil'in elde edeceği net satış hasılatının %95'i olarak belirlenmiştir. Buna göre Körfez Tatil sözleşmeye konu devremülkleri müşterilere kiraya vermekte, elde ettiği hasılatı giderleri düşükten sonra kalan net satış hasılatının %95'ini kira bedeli olarak Şirketimize ödemektedir.

1.2.DEVREMÜLK SATIŞ İŞLEMLERİ:

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Balıkesir ili Edremit ilçesi Güre Mahallesi'nde bulunan Körfez Termal Devremülk Tesisi'nde sahip olduğu devremülklerin kış ve bahar dönemlerinde haftalık kullanıma uygun olacak şekilde devremülk dönemlerinin hisseli olarak satışını yapmaktadır. Haftalık satışlarda tapu çıkarılabilmesi için her bir devremülk dönemine (14 günlük) ait olan haftalık hisseli satışların tamamının yapılması gerekmektedir. Aynı devremülk döneminde bir haftası satılan ancak diğer haftası satılmayan dönemlerin tapu işlemlerinin tamamlanabilmesi için diğer hafta Körfez Tatil Beldesi Turistik İşletmeler ve Devremülk Yöneticiliği A.Ş.'ye satılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ("Tebliğ") yaygın ve süreklilik arz eden işlemler başlıklı 10 uncu maddesi aşağıdaki gibidir:

"Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler

MADDE 10 –

(1) Ortaklıklar ve bağıli ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin kapsamı ve bu işlemlere ilişkin şartlar yönetim kurulu tarafından karara bağlanır. Söz konusu işlemlerin kapsamında ve şartlarında önemli bir değişiklik olması durumunda, konu hakkında yeniden yönetim kurulu kararı alınır.

(2) Ortaklıklar ve bağıli ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının,

a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,

b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,

%10'dan fazla bir orana ulaşacağının öngörülmesi durumunda, yönetim kurulu kararına ilaveten, ortaklık yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanır ve bu raporun tamamı veya sonucu KAP'ta açıklanır. Oranların hesaplanmasında, aynı nitelikteki işlemlerin toplu değerlendirilmesi esas olup, aynı ortaklık ile yapılan ve farklı nitelikteki işlemlerin her birinin ayrı birer işlem olarak değerlendirilmesi gerekir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun söz konusu işlemleri onaylamaması halinde, muhalefet gerekçesinin KAP'ta açıklanması zorunludur.

(3) İkinci fıkra kapsamında hazırlanacak raporlarda asgari olarak aşağıdaki hususlara yer verilmesi zorunludur:

- a) İşleme taraf şirketler hakkında ticaret unvanı, şirket ile ilgili olan faaliyetleri, halka açık olup olmadığı, yıllık bazda aktif toplamı, faaliyet karı, net satışlar gibi özet finansal veriler ve benzerlerini de içerecek bilgi.
- b) İşleme taraf şirketlerle olan ilişkilerin niteliği, ortaklığın faaliyetlerine olan etkisi hakkında genel bilgi.
- c) İşlemin dayandığı sözleşmenin tarihi, konusu, ticari sır niteliğinde olmamak kaydıyla sözleşmedeki önemli unsurlar, daha önce izahname gibi dokümanlarda yer verilmiş ise buna ilişkin bilgi.
- ç) İşlemin piyasa koşullarına uygunluğu değerlendirilirken esas alınan kriterler.
- d) İşlemin piyasa koşullarına uygun olup olmadığı hakkında değerlendirme.
- (4) Temettü dağıtımı, sermaye artırımı nedeniyle yeni pay alma hakkı kullanımı ve yöneticilerin mali haklarına ilişkin ödemeler ile menkul kıymet yatırım ortaklıklarının, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının ilişkili taraflarından aldıkları portföy yönetimi, yatırım danışmanlığı ve sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık hizmetleri ile bankaların ve finansal kuruluşların olağan faaliyetlerinden kaynaklanan ilişkili taraf işlemleri için bu madde hükümleri uygulanmaz.”
- Körfez Tatil ile Şirketimiz arasındaki kiralama ve satış işlemlerinin 2023 yılı içindeki tutarın son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10’u aşması öngörülmekte olup, işbu rapor 2023 hesap dönemleri için Şirketimiz ile Körfez Tatil arasındaki kiralama ve satış işlemlerinin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM – İŞLEME TARAF ŞİRKETLERE DAİR BİLGİLER

a) KÖRFEZ GYO

- Ticaret Unvanı : Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Faaliyet Konusu : Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
- Halka Açık Olup Olmadığı: Halka açık
- Özet Finansal Veriler :

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar	126.521.387
Duran Varlıklar	181.178.205
Aktif Toplamı	307.699.592
Kısa Vadeli Yükümlülükler	23.395.339
Uzun Vadeli Yükümlülükler	11.649.487
Özkaynaklar	272.654.766
Pasif Toplamı	307.699.592

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş
------	----------------------------

1 Ocak – 31 Aralık 2022

Hasılat	47.300.712
Brüt Kar	38.159.182
Esas Faaliyet (Zararı) / Karı	16.824.460
Dönem (Zararı) / Karı	128.805.381

b) KÖRFEZ TATİL

Ticaret Unvanı : Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.

Faaliyet Konusu : Otel v.b. konaklama yerlerinin işletilmesi

Halka Açık Olup Olmadığı: Halka açık değil

Özet Finansal Veriler :

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2022
Dönen Varlıklar	48.523.806
Duran Varlıklar	6.182.911
Aktif Toplamı	54.706.716
Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.050.964
Uzun Vadeli Yükümlülükler	499.334
Özkaynaklar	46.156.418
Pasif Toplamı	54.706.716

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2022
Hasılat	16.088.881
Brüt Kar	2.228.640
Esas Faaliyet (Zararı) / Karı	1.942.283
Dönem (Zararı) / Karı	5.076.029

3. İŞLEME TARAF ŞİRKETLERLE OLAN İLİŞKİLERİN NİTELİĞİ, ORTAKLIĞIN FAALİYETLERİNE OLAN ETKİSİ HAKKINDA GENEL BİLGİ

3.1. KİRALAMA İŞLEMLERİ:

Şirketimiz ve Körfez Tatil Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin iştirakidir. Şirketimiz hisselerinin %75'i, Körfez Tatil'in hisselerinin ise tamamı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.

Şirketimizin Körfez Termal Devremülk Tesisi'nde bulunan devremülklerin satılincaya kadar nihai kullanıcılara kiraya verilerek, başta yıllık aidat olmak üzere katlanılan giderlerin karşılanması amacıyla Körfez Tatil ile işbirliği yapılmaktadır.

2022 yılında Şirketimizin toplam hasılatı 47,3 milyon TL olup, bu tutarın 11,9 milyon TL'si yukarıda açıklanan işbirliği modeli çerçevesinde Körfez Tatil'den sağlanan kira gelirlerinden oluşmuştur. Son yıllarda Körfez Termal Devremülk Tesisi'nde bulunan devremülklere ilişkin konaklama talebi artmıştır. Bu nedenle Körfez Tatil'den elde edilen kira gelirlerinin toplam hasılatındaki payı yükselmiştir. Körfez Tatil'in tesiste mukim bir şirket olması nedeniyle nihai müşterilere ulaşarak

kiralama işlemini gerçekleştirmesi daha kolay olmaktadır. Bu bakımdan Körfez Tatil ile gerçekleştirilen bu işbirliğinin Şirketimizin faaliyetlerine olumlu bir etki yaptığı ve faaliyet sonuçlarını olumlu etkilediği düşünülmektedir.

3.2. SATIŞ İŞLEMLERİ:

Şirketimiz haftalık kullanıma uygun olacak şekilde devremülk satışı yapmaktadır. Ancak; haftalık satışlara ilişkin devremülk tapusunun müşteri adına çıkarılabilmesi için aynı devremülk tapusundaki her iki haftanın da satışının gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu nedenle haftalık devremülk satın alan kişilerin tapu devir taleplerinin karşılanabilmesi için -eğer diğer hafta farklı bir müşteriye satılmamış ise- satılmamış olan haftanın tapu devri Körfez Tatil adına olacak şekilde satış işlemi yapılarak tapu işlemleri tamamlanmaktadır.

2022 yılında 47,3 milyon TL olan hasılatın 11,5 milyon TL'si yukarıda açıklanan işlemler kapsamında elde edilen devremülk satış gelirlerinden oluşmaktadır. Haftalık satışlarda yaşanan artış ve müşterilerin tapu süreçleri için diğer haftanın satışını beklemek istememeleri nedeniyle yukarıda açıklanan kapsamdaki satış hacminde artış olması beklenmektedir. Tapu süreçlerinin daha hızlı ilerlemesi ile birlikte müşteri memnuniyeti artmakta ve satış hacmi de artmasıyla Şirketimize olumlu bir etki yaptığı düşünülmektedir.

4. KİRALAMA İŞLEMİN DAYANDIĞI SÖZLEŞMENİN TARİHİ, KONUSU, ÖNEMLİ UNSURLARI

Üçüncü bölümde özetlenen işbirliği konusunda Körfez GYO ile Körfez Tatil arasında 25.07.2017 tarihinde imzalanmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin konusu Körfez Termal Devremülk Tesisi'nde sözleşmenin imza tarihi itibarıyla Körfez GYO'ya ait olan devremülklerin Körfez Tatil'e kiralanmasıdır. Sözleşmenin süresi bir yıl olarak belirlenmiş olmakla birlikte tarafların aksi yönde ihbarı olmadığı sürece aynı şartlarla birer yıllık sürelerle uzayacağı belirtilmiştir.

Sözleşmede kira bedeli ilgili devremülklerden elde edilen net satış hasılatının %95'i olarak belirlenmiştir. Sözleşmede ayrıca sözleşmeye konu olan devremülklerin satışının devam edeceği, satış yapılan devremülklerin sözleşme kapsamından çıkarılacağı ve sözleşmenin kalan devremülkler üzerinden aynı koşullarla devam edeceği belirtilmektedir.

5. İŞLEMİN PİYASA KOŞULLARINA UYGUNLUĞU DEĞERLENDİRİLİRKEN ESAS ALINAN KRİTERLER

5.1 KİRALAMA İŞLEMLERİ:

Körfez Termal Devremülk Tesisinde Şirketimiz stoklarında kalan devremülklerin satışları devam ettiğinden, kiralamaya konu stok miktarı sürekli değişmektedir. Ayrıca tesisin doluluk oranı da oldukça değişkenlik gösterebilmektedir. Bu nedenle Şirketimiz ile Körfez Tatil arasındaki kira sözleşmesinde sabit tutarlı bir kira bedeli öngörülmemiştir. Bunun yerine kira bedeli tesislerin işletilmesinden elde edilecek net satış hasılatına endekslenmiştir.

Şirketimizce elde edilen kira geliri sabit bir tutar olmadığından, sabit bir tutar olarak tespit edilen kira ekspertiz değeriyle veya bölgede piyasada gerçekleşen sabit bedelli kiralamalarda ortaya çıkan fiyatlarla kıyaslama yapılması doğru olmayacaktır. Şirketimiz ve Körfez GYO arasında bir gelir paylaşımı söz konusu olduğundan, gelir paylaşımı oranlarının piyasa emsalleriyle kıyaslanması daha doğru bir yaklaşımdır.

Şirketimiz bu işlemde Körfez Tatil'i işletmeci olarak kullanmakta ve elde edilen net satış hasılatının %5'ini Körfez Tatil'e bırakıp kalan %95'ini kira olarak tahsil etmektedir. Bu paylaşım oranlarıyla karşılaştırma yapabilmek için piyasadan tespit edilen emsaller aşağıdaki gibidir:

Emsal 1 – Servet GYO Tüm Ticari Gayrimenkuller

Mülkiyeti Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan ticari gayrimenkuller Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.'ye toplu olarak kiralanmış olup, nihai kiracılara Mülk Gayrimenkul alt kiralama yapmaktadır. Mülk Gayrimenkul nihai kiracılardan tahsil ettiği kira tutarının %96'sını kira bedeli olarak Servet GYO'ya ödemektedir.

Kaynak: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/536177>

Emsal 2 – Torunlar GYO – Antalya Deepo AVM ve Bursa Korupark AVM

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu Antalya Deepo AVM ve Bursa Korupark AVM'lerinin işletmeciliğini ve kiralamalarını Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. yapmaktadır. Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. Bursa Korupark AVM'nin net işletme karının %97'sini ve Antalya Deepo AVM'nin net işletme karının %95'ini Torunlar GYO'ya vermektedir.

Kaynak: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/129383>

Emsal 3 – Akfen GYO İbis Otel Esenyurt

Mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İbis Otel Esenyurt Accor Grubu'na kiralanmış olup, otelin işletmesi Accor Grubu tarafından yapılmaktadır. Accor Grubu tarafından ödenecek kira bedeli brüt gelirin yüzde yirmi beşi veya brüt gelirden %4 işletme giderleri için ve %4 yenileme giderleri için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin %72,5'inden yüksek olan miktardır.

Kaynak: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/809142>

Emsal 4 - Özak GYO Ela Quality Resort

Mülkiyeti Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın ciro tutarı üzerinden %5 ve GOP (Brüt Faaliyet Kari) tutarı üzerinden %1,2 oranında işletmeci payı hesaplanmakta, toplam GOP tutarından işletmeci payı indirildikten sonra kalacak bakiye ise Özak GYO'ya gelir payı olarak verilmektedir. Ayrıca, garanti edilen asgari kira tutarı yıllık 7.500.000 EUR'dir.

Kaynak: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/860108>

5.2. SATIŞ İŞLEMLERİ

Raporun konusunu oluşturan satış işlemlerinde Körfez Tatil Beldesine liste fiyatlarından satışın gerçekleştiği dönemde geçerli olan ve tüm müşterilere uygulanan peşin alım indirimi, toplu alım indirimi uygulanmaktadır. Bununla birlikte indirim oranları satış fiyatının ekspertiz fiyatının altında kalmayacak şekilde sınırlandırılmaktadır.

6. İŞLEMİN PİYASA KOŞULLARINA UYGUN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

6.1 KİRALAMA İŞLEMLERİ:

Yukarıda yer alan emsaller değerlendirildiğinde, gelirden mülk sahibinin elde ettiği pay oranlarının %66,7 ile %97 arasında değiştiği görülmektedir. Şirketimiz ise Körfez Tatil'e kiralamış olduğu devremülklerde elde edilen net satış hasılatının %95'ini almaktadır. Bu çerçevede Şirketimizin aldığı gelir payı oranının piyasa koşullarına uygun olduğu değerlendirilmektedir.

6.2 SATIŞ İŞLEMLERİ

Satış işlemlerinde uygulanan fiyatların liste fiyatları olması ve her yıl yaptırılan değerleme raporlarının altında olmaması nedeniyle işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu değerlendirilmektedir.