

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

28.05.2025

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin (Pay Tebliği) 33. Maddesi hükümleri uyarınca,bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin hazırlanan rapordur

KÖRFEZ GYO A.Ş.YÖNETİM KURULU RAPORU

VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33.üncü maddesi kapsamında hazırlanan ve sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin rapordur.

Yönetim Kurulu'nun 30.12.2024 tarihlerinde aldığı karar ile gerçekleşecek bedelli sermaye artırımından sağlanan fonun aşağıda belirtilen yerler ve amaçlar için kullanılacağına belirtilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1- RAPORUN TARİHİ: 28.05.2025

2- RAPORUN AMACI:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin (Pay Tebliği) 33. Maddesi hükümleri uyarınca, bedelli sermaye artırımından elde edilen fonun kullanımına ilişkin olarak, "*payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur.*" Anılan hüküm uyarınca, ayrıca "*sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; payları borsada işlem gören halka açık ortaklıkların sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayımlaması zorunludur.*"

İşbu '**Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor**', Pay Tebliği Madde 33 çerçevesinde bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçla kullanılacağını açıklamak için hazırlanmış ve kamuoyuna duyurulmuştur.

3- FAALİYETLERE İLİŞKİN BİLGİLER:

Şirket Genel Bilgileri:

Ticaret Unvanı: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No: 347261 / İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu

Mersis No: 0586-0047-4670-0018

Merkez Adresi: Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok No:74 Kat:13

Şişli / İstanbul

İletişim Bilgileri: Tel: (0216) 400 90 00

Vergi Dairesi / Vergi No: İstanbul Mecidiyeköy V.D./ 586 004 7467

İnternet Sitesi Adresi: www.korfezgyo.com.tr

Sermayesi:

Şirket ana sözleşmesinin 7 numaralı “Sermaye” maddesine göre; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 (birmilyar) Türk Lirası (TL) olup, bu sermaye her biri 1 (bir) TL nominal değerde 1.000.000.000 (birmilyar) adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 330.000.000 (üçyüzotuzmilyon) TL’dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL nominal değerde 95.439.000 (doksanbeşmilyondörtüyüzotuzdokuzbin) adet A grubu nama yazılı ve 234.561.000 (ikiyüzotuzdörtmilyonbeşyüzaltmışbirbin) adet B grubu hamiline yazılı paya bölünmüştür. A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

Ortaklık yapısı:

30.12.2024 tarihi itibarıyla

Şirket’in Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası	244.200.000	74
Halka Açık	85.800.000	26
TOPLAM	330.000.000	100

Körfez GYO A.Ş., Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş ticari unvanı ile 1996 yılında İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in ticari unvanı 29.12.2011 tarihi itibarıyla Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Bağlı ortaklığı veya iştiraki bulunmamaktadır.

4- SERMAYE ARTIRIMI İHTİYACI DOĞURAN NEDENLER:

Şirketin mevcut durumda aktifinde satışı devam eden Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Güre Mahallesi, 105 Ada 1 Parselde bulunan devremülk tesisinden kalan devremülkler, İstanbul ili, Kartal ilçesi Aşağı Mahalle, 10.169 Ada 74 Parselde bulunan Horizon sitesinde satışı devam eden konut ve ticari alanlardan oluşan 17 adet bağımsız bölüm, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi 1.119 Ada 384 Parsel, D Blok 13. Katta bulunan 54, 55, 56 ve 57 nolu bağımsız bölümlerden oluşan 4 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi 265 Ada 1 Parselde bulunan 9.427 m2 ticari konut ve turizm imarlı arsa ve İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Kilyos Mahallesi 933 Ada 3 Parselde bulunan konut imarlı yaklaşık 8.841 m2 arsası bulunmaktadır.

Şirket gayrimenkul portföyünü büyütmek amacıyla özkaynaklarıyla birlikte banka kredisi de kullanabilmektedir. Bunun yanı sıra, Şirket potansiyel gördüğü lokasyonlarda gayrimenkul yatırımı yapmak amacıyla, ihalelere katılım sağlamak ve yeni projeleri bünyesine katabilmektedir. Şirket gayrimenkul sektöründe devamlılıkla yoğun bir şekilde faaliyetleri sürdürmeyi ve büyümeyi hedeflemektedir. Bu bağlamda, Şirket sermayesinin güçlendirilmesi Şirket faaliyetlerinin daha etkin bir şekilde yürütülmesine katkı sağlayacaktır.

5- SERMAYE ARTIRIMI SONUCUNDA ELDE EDİLECEK FONLARIN, PLANLANAN KULLANIM ALANLARI:

Bedelli sermaye artırımını sonucunda elde edilecek 660.000.000 TL tutarındaki fonun kullanım alanları aşağıdaki gibidir:

5.1 Elde edilecek gelirin %15'inin Şirket'in hisse sahibi olduğu İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınli Mahallesi 265 Ada 1 Parselde bulunan taşınmazın diğer hissedarına ait hissenin satın alınması ve taşınmaz üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi için kullanılması planlanmaktadır.

5.2: Elde edilecek gelirin %80'inin yeni yatırımlar için kullanılması planlanmaktadır. Bu yatırımlarda kira geliri elde etmeye öncelik verilecektir. Bu amaçla;

- Elde edilecek fonun %40'ının inşaatı tamamlanmış ve hemen kira geliri üretmeye müsait İstanbul'da veya diğer büyükşehirlerde ofis alımlarında kullanılması planlanmaktadır. Ofis alımlarında ilk olarak A sınıfı olarak tanımlanan yüksek inşaat kalitesine ve yüksek mimari standartlara sahip, depreme karşı dayanıklı, profesyonel ve teknolojik bina yönetim sistemlerini haiz ve şehrin ana iş merkezlerinde yer alan ofisler önceliklendirilecektir. Bu kapsamda öncelikli bölgeler olarak İstanbul'un Levent, Maslak, Ataşehir bölgeleri gibi büyükşehirlerin "A" sınıfı ofis arzını oluşturan bölgeleri tercih edilecektir. Ofis alımı planlanan bölgeler için yapılan ön araştırmalar doğrultusunda oluşan tahmini ön fizibilite sonuçları şu şekildedir:

Bölge	Gayrimenkul Niteliği	Tahmini Satın Alma Bedeli (m ² bazında)	Ort. Kira Bedeli Beklentisi (m ² bazında)	Ort. Geri Dönüş Süresi
İstanbul Levent	A sınıfı ofis	200.000 TL-250.000 TL	1.350 TL	16 Yıl
İstanbul Maslak	A sınıfı ofis	175.000 TL-225.000 TL	1.200 TL	14 Yıl
İstanbul Ataşehir	A sınıfı ofis	175.000 TL-225.000 TL	1.100 TL	15 Yıl
Ankara/İzmir Diğer Büyükşehirler	A sınıfı ofis	100.000 TL-150.000 TL	750 TL	15 Yıl

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

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

5.3: Elde edilecek gelirin %5'inin faaliyet giderlerinin ve diğ er işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılması planlanmaktadır

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