SERMAYE PİYASASI KURULU

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca ...../...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 330.000.000 TL'den 990.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 660.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.korfezgyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.kuveytturkyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

KÜVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yakacıeyler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:2 -2 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İstanbul Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5 Mersis No:0600049578000001

KÖRFEZ GYO KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D-Blok No:2 Şişli/İSTANBUL muhasebe@korfezgyo.com Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 [illegible] Mecidiyeköy V.D. 586 004 7467

T.C. GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI PİYASASI KURULU 07.2025 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ: 5
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: 5
1 İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 6
2 ÖZET 7
3 BAĞIMSIZ DENETÇİLER 27
4 SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 28
5 RİSK FAKTÖRLERİ 31
6 İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 36
7 FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 39
8 GRUP HAKKINDA BİLGİLER 43
9 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 46
10 FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 48
11 İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI 58
12 EĞİLİM BİLGİLERİ 58
13 KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 58
14 İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 59
15 ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 64
16 YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 64
17 PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 67
18 ANA PAY SAHİPLERİ 68
19 İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 69
20 DİĞER BİLGİLER 72
21 ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 77
22 İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 78
23 İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 81
24 HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 88
25 BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 97
26 MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 98
27 HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 98
28 SULANMA ETKİSİ 100
29 UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 101
30 PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 101
31 İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 111
32 İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 112
33 EKLER 113

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center No:24 Şişli
K:13 D:34 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 892 09 9
Mecidiyeköy V.D. 586 004 7467

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yıldız Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:27-26 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye
Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım/Açıklama
A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Aracı Kurum/Yetkili Kuruluş/Kuveyt Türk Yatırım	Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
Bağımsız Denetim Raporu	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için düzenlenen ilgili hesap dönemine ait finansal tablolar ve denetçi raporu
Banka/Kuveyt Türk/Ana Ortak	Kuveyt Türk Katılım Bankası Anonim Şirketi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
Borsa/BİST/Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Emlak Konut/Emlak Konut GYO	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Esas Sözleşme/Ana Sözleşme	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşmesi
Fitch	Fitch Rating
Genel Kurul	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
İhraççı/Şirket/Ortaklık/Ortaklığımız/KG YO/Körfez GYO	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Körfez Tatil/Körfez Termal Devremülk Tesisi/Güre Devremülk Tesisi	Körfez Tatil Beldesi Anonim Şirketi
Kuveyt Türk Portföy	Kuveyt Türk Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KVYK	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
SPK/Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn/Sermaye Piyasası Mevzuatı	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
UVYK	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar
VUK	Vergi Usul Kanunu
Yönetim Kurulu	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yenimevlevi Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22-26 İç Kapı No:37 34768 Umraniye/İST. Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5 Mersis No: 0600 0494 5780 0010

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D-Blok Apartmanı K:13 B:54 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com
Tel: 0216 400 90 00 E-ıcı: 0212 455 99 90
Mecidiyeköy V.D.: 586 004 7467

T.C. İSTANBUL TİCARET SICİL MÜDÜRLÜĞÜ 2025 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KÖRFEZ GYO

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1 İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
İsmail ÜNER — **Ahmet KARACA** **Genel Müdür** — **Yönetim Kurulu Başkanı** 08/.07./2025 — 08../07../2025	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Turgay ÇAVAŞ — **Selman ORTAKÖY** **Genel Müdür Yardımcısı** — **Genel Müdür** 08../07./2025 — 08./07../2025	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisi	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. **Sorumlu Denetçi** **Alper Ekbul**	**01.01.2022 – 31.12.2022**
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. **Sorumlu Denetçi** **Tolga Özdemir**	**01.01.2023 – 31.12.2023**
Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	**01.01.2024 – 31.12.2024**

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sorumlu Denetçi **Koray Öztürk**	

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş / Yetkilisi	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Eren Kurt**	**2022 Yılı Değerleme Raporları** **30.12.2022 tarih ve KRF-2210055 / 2210056 / 2210057 / 2210058 sayılı raporlar**
Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Nurettin Kulak**	**2023 Yılı Değerleme Raporları** **29.12.2023 tarih ve 2023/KÖRFEZGYO/001/002/003/004 sayılı raporlar**
Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Nurettin Kulak**	**2024 Yılı Değerleme Raporları** **13.09.2024 tarih ve 2024/KÖRFEZGYO/001** **26.08.2024 tarih ve 2024/KÖRFEZGYO/002** **30.12.2024 tarih ve 2024/KÖRFEZGYO/003/004/005/006/007** **sayılı raporlar**

2 ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını**

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:37-39 Ç Kapı No:37-34768 Ümraniye/İST. Alemdağ V.D. 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5 Mersis No: 0600 0494 5600 0001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D-Blok No:... K:13 D:54 Şişli/İST. Tel: 0216 400 90 00 Fakes: 0212 692 0... Mecidiyeköy V.D. 006 004 7467
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	• İzahname sonradan kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	İhraççının hukuki statüsü Anonim Şirket olup, tabi olduğu mevzuat Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarıdır. Adresi: Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok Kat 13 D-54 Şişli /İstanbul Internet adresi: www.korfezgyo.com.tr e- post adresi: info@korfezgyo.com.tr Telefon: 0 216 400 90 00 Fax: 0 212 892 09 96
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Körfez GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili tebliğler ve sair sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Körfez GYO", "Şirket"), "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile 1996 yılında kurulmuş olup, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin ("Kuveyt Türk") bir iştirakidir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 05.12.2011, tarihli Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 14.12.2011 tarihli izinleri ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 29.12.2011 tarihindeki tescili ile "Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak unvan değişikliğine gitmiş ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamıştır. Şirket payları, KRGYO işlem kodu ile 06.05.2014 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. **İzahnamenin Finansal Tablo Tarihi Olan 31.12.2024 tarihi İtibarıyla Portföy Bilgileri** **1. Güre Körfez Termal Devremülk Tesisi**

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yapı Kredi Plaza Blok Levent Mah. Büyükdere Cad. No:22-24 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Mersis No: 0600 0494 5760 0010
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D Blok Kat 13 D-54 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Fax: 0212 892 09 96
Vergi Dairesi: Ümraniye V.D. Ticaret Sicil No: 004 7467
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI
9.01.2025 17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 105 ada, 1 parsel üzerinde yer alan Körfez Termal Devremülk Tesisi (Körfez Termal) bünyesinde hem devremülk dairesi hem de işyerlerini barındırmaktadır. Körfez Termal; devremülk olarak kullanılan daire niteliğindeki 301 adet bağımsız bölüm ve işyeri niteliğindeki 4 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 305 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

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

2. Horizon Sitesi Konut ve Ticari Bağımsız Bölümler:

Horizon Sitesi İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, 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 17 kat olup toplam emsal inşaat alanı 29.681 m²'dir. B blok 7 kattan oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m²'dir.

Sitenin toplam inşaat alanı 43.690m²'dir. Sitede A Blokta 109 adet mesken ve 13 adet dükkan, B Blokta ise 56 adet dükkaan olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır.

Şirketin portföyünde 30.12.2024 tarihli değerleme raporuna göre toplam değeri KDV hariç 210,5 milyon TL olan 11 adet konut, 6 adet ticari (2 dükkan 4 ofis) olmak üzere toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3. Torun Center Ofisleri:

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

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22-24 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Nemdeş V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5 Mersis No: 0600 0494 ...

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Center ... Şişli/İST. muhasebe@... Tel: 0216 400 90 00 Faks: ... Mecidiyeköy V.D. 586 004 ...

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

4. Kilyos Arsası:

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 933 Ada ve 3 Parsel'de bulunan arsanın toplam brüt alanı 8.841 m^2 dir. İmar Planı'nda kısmen **"Düşük Yoğunluklu Konut Alanı"**, kısmen **"İlköğretim Tesis Alanı"**, kısmen **"Park"**, kısmen **"Yol"** içerisinde kalmaktadır.30.12.2024 tarihli değerleme raporunda arsanın değeri 118,1 milyon TL olarak takdir edilmiştir. Arsa üzerinde herhangi bir yapı veya geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5. Tuzla Arsası:

Şirketin portföyünde yer alan İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mh. 265 Ada ve 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 10.587 m2'dir. 30.12.2024 tarihli değerleme raporuna göre değeri 299,8 milyon TL'dir. Arsa üzerinde herhangi bir yapı veya geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Şirket'in de faaliyet gösterdiği Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörü güncel olarak makroekonomik dengelenme sürecinden etkilenmektedir. Enflasyonla mücadele amacıyla uygulanan sıkı para politikaları, finansmana erişimi zorlaştırmış ve özellikle 2023 yılında konut talebinde bir miktar yavaşlamaya yol açmıştır.[1] Bu durum, konut satışlarında düşüşe ve piyasanın genelinde bir bekleme eğilimine neden olmuştur.

Konut arzı tarafında ise yüksek inşaat maliyetleri[2], arsa temminindeki zorluklar ve yatırım kararlarının ertelenmesi sonucu yeni projelerin sayısı sınırlı kalmıştır. Arzın kısıtlı olması, konut fiyatlarının belirli bölgelerde artmaya devam etmesine neden olmuş, özellikle büyükşehirlerde fiyatlar reel olarak yukarı yönlü bir eğilim sergilemiştir.[3]

Ticari gayrimenkul segmentinde ise gelişmeler daha karmaşık bir seyir izlemektedir. Perakende, ofis ve lojistik alanlarında farklı dinamikler öne çıkmakta; özellikle e-ticaretin yaygınlaşmasıyla birlikte lojistik depo yatırımları ön plana çıkmaktadır. Ofis segmentinde ise hibrit çalışma modellerinin yaygınlaşması, talebin daha seçici ve lokasyon odaklı olmasına yol açmıştır.[4]

[1] https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116
[2] https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116
[3] https://www.musiad.org.tr/uploads/press-480/i%CC%87ns%CC%A7aat.pdf
[4] https://d2c-cdn-files-s3-eu-west-1.amazonaws.com/content/cd3a970f-b77b-4b33-9e28-cd52a768b198.pdf

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		İnşaat sektöründe genel faaliyet seviyesi, kamu destekli projeler ve afet bölgelerine yönelik yeniden yapılandırma çalışmalarıyla desteklenmiş durumdadır. Ancak sektör genelinde özel sektör kaynaklı yeni yatırımlar sınırlı kalmakta, yatırım kararlarında temkinli bir yaklaşım sürmektedir.[5] 2025 yılına yönelik beklentiler, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve faiz oranlarında kademeli bir normalleşme yaşanması halinde sektörün daha dengeli bir görünüme kavuşacağı yönündedir. Kentsel dönüşüm, enerji verimliliği yüksek projeler ve sürdürülebilirlik odaklı yaklaşımlar önümüzdeki dönemin ana temaları arasında yer almaktadır. Genel olarak, gayrimenkul ve inşaat sektörünün 2025 döneminde temkinli ancak istikrarlı bir seyir izlemesi; sektöre özgü dinamiklerin yanında makroekonomik koşullara bağlı olarak yön bulması beklenmektedir.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Şirket inşaat ve gayrimenkül sektöründe faaliyet göstermekte olup Şirket'in içinde bulunduğu sektör küresel ve ülke dinamiklerinden etkilenmektedir. Türkiye inşaat ve gayrimenkul sektörü makroekonomik ortam başta olmak üzere bir çok değişkenin etkisinde varlığını sürdürmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2023 yılında toplam konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1,23 milyon adede gerilemiştir. Bu düşüş, özellikle yüksek faiz oranları ve daralan kredi hacmi nedeniyle bireysel konut talebindeki zayıflamayı yansıtmaktadır. 2024 yılında ise 2023 yılına göre bir toparlanma kaydedilmiş; konut satışları %20,6 oranında artarak 1.48 milyon adede yükselmiştir. Bu performansta özellikle faiz düşüşü beklentisi ile yatırım amaçlı satım alımların etkisi olabileceği düşünülmektedir. Konut kredi faizlerinin yüksek seviyelerde seyretmesi, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını 2024 yılında %10,7 seviyesine çekmiştir. Yabancı yatırımcı ilgisi, 2023 yılında, 2022 yılına göre, 35.005 konutla %48,1 azalmıştır. 2024'te toplam satışlar %32,1 düşüşle 23.781 olarak gerçekleşmiş ve bu seyrin devam ettiği görülmüştür.[6] Ancak döviz bazlı fiyat avantajı ve Türkiye'nin sunduğu ikamet imkânları, yatırım ilgisinin özellikle İstanbul, Antalya ve Mersin gibi şehirlerde sürdüğünü göstermektedir.[7] 2023 yılının ortasından itibaren başlatılan parasal sıkılaşma konut fiyatlarında etkisini göstermiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre, Aralık 2024 itibarıyla

[5] https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2025/02/Kahramanmaraş-ve-Hatay-Depremleri-Yeniden-Imar-ve-Gelisme-Raporu.pdf
[6] https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116
[7] https://www.paraanaliz.com/2024/genel/eva-gayrimenkul-yabanci-yatirimlari-2024-yilinda-%25-9-azalarak-%25-48-oranindan-%25-32-oranindan-%25-37-oranindan-azaldi-a-102639/

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yıllık konut fiyat endeksi %29,4 artış gösterse de, reel anlamda %10,4'lük bir kayıp söz konusudur.[8]

Ticari gayrimenkul tarafında, AVM, ofis ve lojistik alanlarına yönelik talep segment bazında farklılık göstermektedir. E-ticaret hacminin 2023'te %115 artış[9] göstermesi, lojistik depo alanlarına olan talebi artırmış, bu alanda yüksek seviyelerde doluluk oranları görülmüştür. Ofis piyasasında ise hibrit çalışma modelinin kalıcı hale gelmesiyle birlikte A sınıfı ofislere yönelim artmış, ancak toplam ofis kiralamaları sınırlı kalmıştır.[10]

İnşaat sektörü üretim tarafında ise 2023 ve 2024 yıllarında GSYIH'dan sırasıyla %5,5 ve %5,9 oranında pay almıştır. TÜİK verilerine göre inşaat sektörünün 2023 ve 2024 yıllarındaki büyüme oranları sırasıyla %7,2 ve %9,3 olarak gerçekleşmiştir.[11] Ancak bu büyüme büyük ölçüde kamu projeleri ve afet bölgesindeki yeniden inşa faaliyetlerinden kaynaklanmıştır.

Öte yandan, arz tarafında baskı devam etmektedir. 2023 yılı sonunda Türkiye genelinde yapı ruhsatı verilen daire sayısı yaklaşık 860 bin adetken, 2024 yıl sonunda azalış göstererek 758 bin ile sınırlı kalmıştır.[12] Bu da ilerleyen dönemde konut arzının talep karşısında yetersiz kalabileceğini göstermektedir.

2025 yılına girerken, ekonomi yönetiminin kademeli faiz indirimi beklentisi, bireysel konut talebinde toparlanma sinyallerine neden olabilir. Ancak bu toparlanmanın kademeli ve sınırlı olması öngörülmektedir. Ayrıca, kentsel dönüşüm, enerji verimli yapılar ve yeşil bina yatırımları, sektörün öncelikli gündem maddeleri arasında yer almaya devam edecektir. Deprem riski yüksek bölgelerde dönüşüm projeleri, hem arzı destekleyici hem de GYO'lar için stratejik yatırım alanı olarak öne çıkmaktadır. Bu çerçevede, 2025 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün temkinli bir iyimserlikle, makroekonomik gelişmelere paralel olarak kademeli bir toparlanma sürecine girmesi beklenmektedir.

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

Finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinleri ve diğer izinler ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirketin ve sektörün gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

[8] https://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi
[9] https://ticaret.gov.tr/duyurular/turkiyede-e-ticaretin-gorunumu-raporu-yayinlandi
[10] https://reos-cdn-files.s3-eu-west-1.amazonaws.com/content/fa0b8648-c1ec-4a94-a22b-b[illegible]8232d92d68.pdf
[11] https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Ulusal-Hesaplar-113
[12] https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yakacevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22-26 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Hemdal V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D Blok No:74 K:13 D:54 Şişli/İST. muhasebe@korfez[illegible]
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 [illegible]
MERSİS No: 0[illegible] 004 7467
T.C. İSTANBUL ALTIN BORSASI 1923 İSTANBUL ALTIN VE KIYMETLİ MADENLER BORSASI
6 [illegible] 2025 17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		İnşaatların projeler aşamasından satılabilir döneme kadar olan maliyet kalemlerini etkileyen en büyük faktör döviz kurlarının ve finansman maliyetlerinin artış göstermesi sebebiyle mevcut maliyet beklentilerinin üzerinde gerçekleşebilmektedir. Yüksek seviyede olan kredi maliyetleri Şirketin üretim maliyetlerini etkileyebilecektir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı vasfındadır. Ana ortağı tarafından 22.05.1996 tarihinde kurulan Şirket, 29.12.2011 tarihinde GYO dönüşümünü tamamlamış ve 06.05.2014 tarihinde payları BIST'te işlem görmeye başlamıştır. 31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibariyle Şirketin Ana ortak ile banka – mevduat müşterisi ilişkisi bulunmaktadır. Yine aynı dönem itibarıyla Kuveyt Türk'ün diğer bağlı ortaklıklarından; Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. ile fon ihraççısı– yatırımcı ilişkisi, Körfez Tatil Beldesi AŞ ile ise devremülk kiracı–kiralayan ve devremülk alıcı–satıcı ilişkisi bulunmaktadır.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi** **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** **Mevcut Durum Ortaklık Yapısı** Ortağın Adı / Pay Grubu / Payın Türü / Pay Tutarı (TL) / Pay Oranı % Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. – A – Nama – **95.439.000** – 28,92% Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. – B – Hamiline – **148.761.000** – 45,08% Halka Açık Paylar – B – Hamiline – **85.800.000** – 26,00% Toplam – – – 330.000.000 – 100,00% Şirket Esas Sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 7. Maddesi gereğince; Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 95.439.000 adet pay karşılığı 95.439.000.-TL'ndan ve B grubu hamiline 234.561.000.- adet pay karşılığı 234.561.000.-TL'ndan oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Esas Sözleşmenin Yönetim Kurulu ve Görev Süresi başlıklı 21. Maddesi gereğince; A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A grubu imtiyazlı payların tamamını elinde bulunduran Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki pay oranı %74 olup, bu kapsamda Şirketin yönetimini elinde bulundurmaktadır. Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır: **Ortağın Adı** – **Pay Tutarı** – **Pay Oranı %** Kuwait Finance House K.S.C. – 2.863.098.149 – 57,81 T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü – 1.212.608.231 – 24,49

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:37 Zeliç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İSTANBUL
Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491542-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

			Islamic Development Bank	414.000.000	8,36
			Wafra International Investment Company	414.000.000	8,36
			Diger	48.498.620	0,98
			TOPLAM	4.952.205.000	100%
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Şirketin finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları, www.kap.org.tr ve www.korfezgyo.com.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 hesap dönemine ait bilanço büyüklüklerine ve gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir:			

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:26 İç Kapı No:37 34768 Umraniye/İST. Ataşehir V.D.: 600 049 4578 Tic. Sic. No:491942-5 Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D-Blok No:19 K:13 B:54 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 80 ... Mecidiyeköy V.D. 506 004 7467
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 17:28:22 2025

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Varlıklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.565.936	71.630.867	38.425.814
Finansal Yatırımlar	59.514.441	130.357.872	81.745.275
Ticari Alacaklar	13.209.125	6.023.316	6.506.939
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*7.564.233*	*3.265.527*	*4.994.493*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5.644.892*	*2.757.789*	*1.512.446*
Stoklar	529.749.035	578.351.433	292.617.051
Peşin Ödenmiş Giderler	196.315	-	135.035
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	1.221.515	392.484	-
Diğer Dönen Varlıklar	15.186.671	6.273.198	60.468
Toplam Dönen Varlıklar	**620.643.038**	**793.029.170**	**419.490.582**
Diğer Alacaklar	50.000	72.189	82.386
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*50.000*	*72.189*	*82.386*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	738.491.000	409.843.687	273.078.158
Maddi Duran Varlıklar	12.025.504	3.291.643	3.175.797
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.665	18.327	22.849
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*3.665*	*18.327*	*22.849*
Kullanım Hakkı Varlıkları	653.452	7.735.270	5.897.862
Peşin Ödenmiş Giderler	283.143	127.547	42.296
Diğer Duran Varlıklar	38.009.488	-	18.828.707
Toplam Duran Varlıklar	**789.516.252**	**421.088.663**	**301.128.055**
TOPLAM VARLIKLAR	**1.410.159.290**	**1.214.117.833**	**720.618.637**

Kaynaklar	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	109.822.211	-	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	579.948	938.693	735.289
Ticari Borçlar	59.299	142.880	16.597.214
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*59.299*	*142.880*	*16.597.214*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	294.417	204.384	135.094
Ertelenmiş Gelirler	72.009.599	52.527.226	31.141.217
Kısa Vadeli Karşılıklar	356.777	312.089	226.377
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar	*356.777*	*312.089*	*226.377*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	798.336	575.928	248.854
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**183.920.587**	**54.701.200**	**49.084.045**
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-	4.074.860	4.528.616
Ticari Borçlar	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	-	-
Diğer Borçlar	1.054.193	1.278.207	947.209
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*1.054.193*	*1.278.207*	*947.209*
Ertelenmiş Gelirler	20.668.044	16.017.587	12.117.807
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.533.720	1.599.453	2.570.207
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar	*1.533.720*	*1.599.453*	*2.570.207*
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**23.255.957**	**22.970.107**	**20.163.839**
Toplam Yükümlülükler	**207.176.544**	**77.671.307**	**69.247.884**
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	757.606.778	1.021.606.778	704.446.496
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.990.838	18.990.838	13.153.483
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.531.165)	(1.300.944)	(1.113.731)
Çalışanl. Sağl. Fayd.İlişk. Aktryl Kazanç/(Kayıp) Fonu	*(1.531.165)*	*(1.300.944)*	*(1.113.731)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	42.428.576	39.394.372	25.296.0[illegible]
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	(11.278.722)	(203.9[illegible].904)	(2[illegible].864)
Net Dönem Kârı (Zararı)	66.766.441	195.6[illegible].386	95.946.759
Toplam Özkaynaklar	**1.202.982.746**	**1.136.[illegible]46.520**	**63[illegible].753**
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.410.159.290**	**1.214.[illegible]**	

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yenişehir Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:24-26/1, Kapı No:37 34768 [illegible]
Ataşehir/İstanbul V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Tekfen Tower Apt. No:14
K:13 D:54 Şişli/İST. muhasebe@[illegible]m.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 02[illegible]
V.D. 586 0[illegible]

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923 2025 17:28:[illegible]

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

31.12.2024 bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre Şirketin toplam dönen varlıklarının (620,6 milyon TL) %85,4'lik kısmı Şirketin stoklarından oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihine göre Şirketin stokları yaklaşık olarak devremülk stoklarındaki düşüş nedeniyle %8,4 oranında azalmıştır. Şirketin stoklarının %65,4'ü Güre Devremülk Tesisi stoklarından, %35,6'sı ise Kartal Horizon Sitesi stoklarından oluşmaktadır.

31.12.2024 bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre Şirketin toplam dönen varlıklarının (620,6 milyon TL) %9,6'lık kısmı Şirketin finansal yatırımlarından oluşmaktadır. Finansal yatırımların tamamı kira sertifikası fonlarından oluşmaktadır.

31.12.2024 dönemli mali tablolarda Şirketin 789,5 milyon TL tutarındaki duran varlıklarının %93,5'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller; Tuzla Arsası (299,8 milyon TL), Kilyos Arsası (118,1 milyon TL), Güre Devremülk Tesisinde yer alan ticari gayrimenkullerden (26,9 milyon TL) ve Torun Center Ofisi'nden (293,7 milyon TL) oluşmaktadır. Şirket Güre Devremülk Tesisinde yer alan ticari gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir.

31.12.2024 bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre Şirketin kaynaklarının (1.410 milyon TL) %85,3'ü özkaynaklardan (1,203 milyon TL) oluşurken %14,7'si yabancı kaynaklardan (207,2 milyon TL) oluşmaktadır. Özkaynakların %63'ü enflasyon muhasebesinden kaynaklı sermaye düzeltmesi olumlu farkları hesabından oluşmaktadır.

207,2 milyon TL tutarındaki yabancı kaynakların ise 109,8 milyon TL'si kısa vadeli borçlanmalar ve 72 milyon TL'si ertelenmiş gelirler hesabından oluşmaktadır. Ertelenmiş gelirler hesabı, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili tahsilatlardan oluşmaktadır.

KÖRFEZ GYO A.Ş. GELİR TABLOSU*

	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
GELİR TABLOSU	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Hasılat	**167.590.025**	**126.929.045**	**84.686.332**
Satışların Maliyeti (-)	(50.127.121)	(24.071.107)	(18.527.156)
BRÜT KAR / ZARAR	**117.462.904**	**102.857.938**	**66.159.176**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(36.646.726)	(30.589.103)	(16.328.278)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	(40.637.295)	(39.907.365)	(25.054.732)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	213.623.263	7.257.565
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	(537.792)	(2.120.735)
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	**40.178.883**	**245.446.941**	[illegible]
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	99.582.320	82.003.0[illegible]	20.0[illegible]8.856
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	(27.5[illegible].291)	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**139.761.203**	**299.[illegible]20.718**	**[illegible]49.981.8[illegible]**
Finansman Giderleri (-)	(14.887.642)	(282.803)	(337.593)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	(58.107.120)	(103.[illegible]59.529)	(59.2[illegible]609)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	**66.766.441**	**195.69[illegible]386**	**[illegible]8.750**
NET DÖNEM KARI / ZARARI	**66.766.441**	**195.698.38[illegible]**	**[illegible]8.750**

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:2[illegible] İç Kapı No:3 / 34768 Ümraniye/İST.
Ataşehir V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 57[illegible]
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center
K:1[illegible] Şişli/İST. muhasebe@[illegible]
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0[illegible]
586 004 7[illegible]
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ İSTANBUL TİCARET ODASI
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Kur veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar (230.221) 307.047 (1.113.731) *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)* *(230.221)* *307.047* *(1.113.731)* **TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)** **66.536.220** **196.005.433** **94.833.019** 2024 yılı içerisinde Şirketin hasılatı olan 167,6 milyon TL'nin 132,7 milyon TL'si devremülk satışlarından, 31,7 milyon TL'si konut ve devremülk kira gelirlerinden, 3,2 milyon TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisindeki Güre Devremülk Tesislerindeki ticari bölümlerden elde edilen kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır. 2024 yılı satışların maliyet incelendiğinde toplam 50,1 milyon TL olan giderin çok büyük oranda devremülk satışları maliyetinden (48,6 milyon TL) oluştuğu görülmektedir. Kalan 1,5 milyon TL ise kiralama maliyetidir. 2024 yılında toplam 36,6 milyon TL olan genel yönetim giderlerinin 23,4 milyon TL'si personel giderlerinden oluşurken toplam 40,6 milyon TL olan pazarlama ve satış giderlerinin 30,4 milyon TL'si Güre'deki devremülkler ve Horizon Sitesinden bulunan devremülk ve dairelere ilişkin ödenen aidatlardan, 7,8 milyon TL'si vergi, resim ve harç giderlerinden oluşmaktadır. Bu giderler sonrası ulaşılan esas faaliyetlerden kârı 40,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Esas faaliyet kârına ek olarak Şirket 2024 yılında 99,6 milyon TL'lik yatırım faaliyetlerinden gelir elde etmiştir. Bu gelirin 35,9 milyon TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışı, 25,1 milyon TL'si kira sertifikası fonlarından kâr payı gelirinden oluşmaktadır. Kalan yaklaşık 38,6 milyon TL'de katılım hesapları ve kira sertifikası yatırımlarından elde edilen kâr payı gelirleridir. 2024 yılı içerisinde elde edilen 139,8 milyon TL finansman giderleri öncesi kârdan yaklaşık 14,9 milyon TL'lik finansman gideri ve 58,1 milyon TL'lik net parasal pozisyon zararının düşülmesi sonucu Şirket'in 66,8 milyon TL'lik dönem net kârı elde ettiği görülmektedir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut**	Bağımsız denetimden geçmiş son mali tablo dönemi (01.01.2024 – 31.12.2024) incelendiğinde Şirketin yaklaşık 620,6 milyon TL dönen varlığa, yaklaşık 183,9 milyon TL kadar kısa vadeli

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:2/26 Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Alemdağ V.D., 600 049 4578 Tic.Sic.No: 304... Mersis No. 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Tolun Center No:2 Şişli/İSTANBUL Mecidiyeköy V.D. 586 004 7461
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	yükümlülüklerini karşılayamaması	yükümlülüğe sahip olduğu görülmektedir. Önceki dönemlerde de yine dönen varlıkların tutarının kısa vadeli yükümlülüklerin fazlasıyla üzerinde olduğu görünmektedir. Şirketin dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerini karşılayabilmektedir.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin; 330.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %200 oranında 660.000.000 TL tutarında artırılak 990.000.000 TL'ye çıkarılacak olması nedeniyle 190.878.000 TL nominal değerli imtiyazlı ve nama yazılı (A) grubu ve 469.122.000 TL nominal değerli imtiyazsız hamiline yazılı paylar ihraç edilecektir. Nama yazılı A grubu payların ISIN kodu TREKRFZ00024 olup, hamiline yazılı B grubu payların ISIN kodu TREKRFZ00016'dır.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirketin çıkarılmış sermayesi 330.000.000 TL nominal olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 330.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Şirket'in 330.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayesinin; -95.439.000 TL'lik kısmı A Grubu nama -234.561.000 TL'lik kısmı B Grubu hamiline paylardan oluşmaktadır. Her payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Satışı yapılacak paylar için mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: - Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507, SPKn madde 19, II-19. I Sayılı Kar Payı Tebliği) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK Madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn Madde 18, II-18. I Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK Madde 462, SPKn Madde 19, VII-128.I Sayılı Pay Tebliği) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK Madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn Madde 29, 30, II-30. I Sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) - Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK Madde 407, 409, 417)

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yenişehir Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:36-2 Kapı No:37 34768 Ümraniye/İstanbul
Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sicil No: 421942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D-5 K:13 No:5 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com T: 0212 892 0
Mecidiyeköy V.D. 506 004 7467
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 9.07.2025 17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		- Oy Hakkı (TTK Madde 432, 433,434, 435, 436, SPKn Madde 30) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK Madde 437, SPKn Madde 14, II-14. I Sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK Madde 445, 446, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn Madde 18/6, 20/2) - Azınlık Hakları (TTK Madde 411, 412,420, 439, 531, 559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK Madde 438, 439) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Madde 24, II-23. I Sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Madde 27, II-27. I Sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği) - İtfa Geri Satma Hakkı (II-15. I Sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve / veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirket'in B grubu payları KRGYO kodu ile BIST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımı neticesinde ihraç edilecek B grubu hamiline yazılı paylar da BIST Ana Pazar'da işlem görecektir. A Grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket; Yönetim Kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve İlke Kararları, Vergi Mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ve Esas Sözleşme hükümlerini dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemektedir. Şirketin faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket özel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mersis No. 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Genel Kanuni Yedek Akçe a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır. Birinci Temettü b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır. c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. İkinci Temettü d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. Genel Kanuni Yedek Akçe e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yıllık kârın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu**	Genel anlamda Şirketin faaliyetine ilişkin riskler küresel riskler, ülke riski, karşı taraf, likidite, döviz kuru ve finansal piyasalara ilişkin risklerdir. Bunların içinde Şirket'e ilişkin en önemli riskler aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:2 Yenişehir Kapı No:37 34768 Ümraniye/İSTANBUL
Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No: 583429
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fatih Mh. Büyükçekmece Cd. Forum Center D. K:13 D:1 Sefaköy/İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 004 7467
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 2025 17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	**Kâr Payı Oranı Riski:** Şirket, sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre cari/katılım hesaplarına, kâr payı getiren fonlara ve kira sertifikalarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirketin bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2024 tarihli finansal raporlarında katılım hesapları bakiyesi 1,6 milyon TL, kira sertifikaları yatırım fonu bakiyesi 59,5 milyon TL'dir. **Kredi Riski:** Şirketin bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2024 tarihli finansal raporlarında 109,8 milyon TL'lik kısa vadeli borçlanması bulunmakta olup, izahname tarihi itibarıyla söz konusu kredi ödemesi devremülk satışlarından elde edilen gelirlerle yapılmıştır. Şirketin izahname tarihi itibarıyla kredi riski bulunmamaktadır. **Kur Riski:** Şirketin kur riski bulunmamaktadır. **Likidite Riski:** Şirketin satış gelirlerinin büyük bir kısmı gayrimenkul satışlarından gelmektedir. Finansal piyasadaki sıkılık durumuna da yüksek oranda bağlı olan gayrimenkul piyasasındaki hareketlilik Şirketin finansal sağlığı üzerinde etkili olabilecektir.
D.2	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler kâr payı gelirine ve sermaye kazancına ilişkin riskler olarak değerlendirilebilir. **İhraç Edilen Payların Temettü Gelirlerine İlişkin Riskler:** Kâr payı (temettü geliri) şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. İhraççı dağıtılabilir kar olduğu durumlarda Genel Kurul onayı ile kâr dağıtabilmekle beraber, kârı bünyesinde tutarak dağıtmayabilir. **İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler**: Şirketin faaliyetleri piyasa koşulları, mali performansı ve diğer koşulların ortaya çıkması neticesinde, Şirket payları fiyat ve hacim dalgalanmalarına maruz kalabilir, payların fiyatı yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilir. Sonuç olarak bu halka arz işlemi kapsamında payları satın almış olan yatırımcılar, paylara yapmış oldukları yatırımların tamamını ya da bir kısmını kaybedebilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler vb. durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BIST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir. İlave olarak Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetimsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yeşilyayla Evler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:2-2 Dış Kapı No:37 34768 Ümraniye/İSTANBUL Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic No.491942-5 Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D:Blok Şişli/İSTANBUL Mecidiyeköy V.D. 586 004 7467
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.

E—HALKA ARZ

E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	İhraç edilecek payların nominal değeri 660.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam tahmini maliyet ve pay başına maliyet tutarı tablodaki gibidir:

Sermaye Artırım Tutarı	660.000.000
SPK Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.320.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	207.900
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)	*198.000*
BIST Kota Alma Ücreti BSMV	*9.900*
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	264.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005 + BSMV)	34.650
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	790.000
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	200.100
Tahmini Toplam Maliyet	**2.816.650**
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	**0,0043**

İhraçtan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir (TL)	660.000.000
Tahmini Toplam Maliyet (TL)	2.816.650
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi (TL)	**657.183.350**

Tahmini toplam maliyet 2.816.650 TL tutarında olmakla birlikte ihraç edilecek payların nominal değeri 660.000.000 TL dir. İhraç edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen tahmini maliyet 0,0043 TL' dir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerin altında kalmamak suretiyle BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Satılmayan payların Şirketin ana ortağı Kuveyt Türk tarafından satın alacağı taahhüt edilmiştir.
Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların komisyon, masraf, hizmet gideri gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli, aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	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 23 adet bağımsız bölüm, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi 1.119 Ada 384 Parsel, D Blok 13. Katta bulunan 54

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yenidoğan Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22-26 E Kapı No:37 34768 Ümraniye/İstanbul
Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center No:13 B Blok Kat:13 No:54 Şişli/İST muhasebe@korfez
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 sağlamakta 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.

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

- Elde edilecek gelirin %15'inin Şirket'in hisse sahibi olduğu İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi 265 Ada 1 Parselde bulunan taşınmazın diğer hissedarına ait hissenin satın alınması ve taşınmaz üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi için kullanılması planlanmaktadır.
- 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 inşat 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 (m2 bazında)	Ort. Kira Bedeli Beklentisi (m2 bazında)	Ort. Geri Dönüş Süresi

KÜVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:27-36 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:401942-5 Mersis No: 0600 0494 578
KÜRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center No:12 K:13 D:54 Şişli/İST muhasebe@kurfez Medaliyeköy V.D.: 298 004 7467
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

- Elde edilecek gelirin %5'inin faaliyet giderlerinin ve diğer işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılması planlanmaktadır.

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

E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Şirketin 330.000.000 TL (Üçyüzotuz Milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yayalar Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad.
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1ab1c2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		%200 oranında nakit (bedelli) olarak arttırılarak 990.000.000 TL'ye (Dokuzyüzdoksan Milyon Türk Lirası) çıkarılacaktır. Şirketin yapacağı Sermaye artırımında (A) Grubu Nama pay karşılığı (A) Grubu pay, (B) Grubu Hamiline pay karşılığı (B) Grubu pay ihraç edilecektir. Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımından yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri sermaye artırımında kullanılmak üzere Körfez GYO A.Ş.'ye ait Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş nezdindeki TR 90 0020 5000 0011 0129 8000 80 Iban numaralı hesaba yatırılacaktır. Yeni pay alma hakkı için 1 TL nominal değerli pay 1 TL fiyattan kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olup bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bu sürecin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erer. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan (B) Grubu paylar 2 (iki) iş günü suretiyle BİST A.Ş.'de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarları ve halka arz tarihleri "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu" ile birlikte Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.korfezgyo.com.tr), Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) ve Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş internet sitesinde (www.kuveytturkyatirim.com.tr) ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket paylarının ihraç ve halka arzında aracılık hizmeti veren kuruluş Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olup, bu hizmeti karşılığında aracılık komisyonu elde edecektir. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ve da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yapı Kredi Plaza Levent Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:2 Blok Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No: 304 Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Center No:50 Kat:10 No:54 Şişli/İSTANBUL muhasebe@korfezgyo.com.tr Tel: 0212 692 09 Necidiyeköy V.D. 586 004 7467

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 9.07.2025 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	İhraççının Unvanı: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İhraççının dolaşımdaki pay miktarının arttırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhütü bulunamamaktadır.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	**%100 Katılıma göre;** Mevcut hissedarların bedelli Sermaye artışında yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli 1 adet paydan oluşan 1 lot pay için (negatif) sulanma etkisinin tutarı -1,7664 TL ve yüzdesi -%48,46'dır.

Mevcut Ortakların Rüçhan Haklarını Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (31.12.2024)	1.202.982.746
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	330.000.000
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,6454
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	660.000.000
Halka Arz Masrafları	2.816.650
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	1.860.166.096
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	990.000.000
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,8790
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Tutarı	-1,7664
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Yüzdesi	-48,46%

%0 Katılıma göre;

Şirket paylarının 01.07.2025 tarihli kapanış fiyatı 7,01 TL'dir. Bu fiyattan %200,00 oranında nakit sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına göre düzeltilmiş fiyat 3,00 TL'dir:
(7,01 TL + 1 TL x 200,00%) / (1 + 200,00%) = 3,00 TL
Kullanılmayan yeni pay alma hakları sebebiyle kalan payların tamamının Borsa Birincil Piyasa'da 3,00 TL'den satılması halinde sulanma etkisi, mevcut ve yeni ortaklar için aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik Kılıç Cad. No:24/26 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Edilecek Pay Adedi			660.000.000
İhraca İlişkin Maliyet			2.816.650
Halka Arz Hasılatı			660.000.000
Net Hasılat			657.183.350
Özkaynak (31.12.2024)		1.202.982.746	1.860.166.096
Çıkarılmış Sermaye		330.000.000	990.000.000
Pay Başına Defter Değeri		3,6454	1,8790
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Negatif)			-1,7664
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi (Negatif)			-48,46%
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi			2,8184
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi			40,92%

Yukarıda yer verilen hesaplamalar, belirtilen varsayımlar ve veriler doğrultusunda gerçekleştirilmiş olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda farklılıklar olabilecektir.

E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Aracı Kurumlar yeni pay haklarının kullanılması, kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BİST birinci piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için sözkonusu işlemleri yapacakları için sözkonusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar, başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3 BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı-Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
1.01.2022-31.12.2022	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Orjin Plaza, Maslak No:27 Kat: 1-5, Eski Büyükdere Caddesi, 34485 Sarıyer/İstanbul	Alper Ekbul	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1.01.2023-31.12.2023			Tolga Özdemir	
1.01.2024-31.12.2024	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	Koray Öztürk	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

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

Yoktur.

4 SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.korfezgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center B Blok No:74 K:13 D:54 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com
Tel: 0216 400 90 00 Fax: 0216 400 90 05
Mecidiyeköy V.D. 586 004 1067

T.C. İSTANBUL TİCARET SICİL MÜDÜRLÜĞÜ 07.2025 17:28:22

KORAY TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamaçevler Mah. Ahmet Taylak İleri Cad. No:38-20 Kapı No:37 34768 Ünalanlar/İST.
Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:401942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0005

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU*

Bağımsız Denetimden Geçmiş

Varlıklar	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.565.936	71.630.867	38.425.814
Finansal Yatırımlar	59.514.441	130.357.872	81.745.275
Ticari Alacaklar	13.209.125	6.023.316	6.506.939
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*7.564.233*	*3.265.527*	*4.994.493*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5.644.892*	*2.757.789*	*1.512.446*
Stoklar	529.749.035	578.351.433	292.617.051
Peşin Ödenmiş Giderler	196.315		135.035
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	1.221.515	392.484	-
Diğer Dönen Varlıklar	15.186.671	6.273.198	60.468
Toplam Dönen Varlıklar	**620.643.038**	**793.029.170**	**419.490.582**
Diğer Alacaklar	50.000	72.189	82.386
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*50.000*	*72.189*	*82.386*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	738.491.000	409.843.687	273.078.158
Maddi Duran Varlıklar	12.025.504	3.291.643	3.175.797
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.665	18.327	22.849
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*3.665*	*18.327*	*22.849*
Kullanım Hakkı Varlıkları	653.452	7.735.270	5.897.862
Peşin Ödenmiş Giderler	283.143	127.547	42.296
Diğer Duran Varlıklar	38.009.488	-	18.828.707
Toplam Duran Varlıklar	**789.516.252**	**421.088.663**	**301.128.055**
TOPLAM VARLIKLAR	**1.410.159.290**	**1.214.117.833**	**720.618.637**

Kaynaklar*	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	109.822.211	-	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	579.948	938.693	735.289
Ticari Borçlar	59.299	142.880	16.597.214
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*59.299*	*142.880*	*16.597.214*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	294.417	204.384	135.094
Ertelenmiş Gelirler	72.009.599	52.527.226	31.141.217
Kısa Vadeli Karşılıklar	356.777	312.089	226.377
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar	*356.777*	*312.089*	*226.377*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	798.336	575.928	248.854
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**183.920.587**	**54.701.200**	**49.084.045**
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-	4.074.860	4.528.616
Ticari Borçlar	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	-	-
Diğer Borçlar	1.054.193	1.278.207	947.209
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*1.054.193*	*1.278.207*	*947.209*
Ertelenmiş Gelirler	20.668.044	16.017.587	12.117.807
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.533.720	1.599.453	2.570.207
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar	*1.533.720*	*1.599.453*	*2.570.207*
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**23.255.957**	**22.970.107**	**20.163.839**
Toplam Yükümlülükler	**207.176.544**	**77.671.307**	**69.247.884**
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	757.606.778	1.021.606.778	704.446.496
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.990.838	18.990.838	13.153.483
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.531.165)	(1.300.944)	(1.113.731)
Çalışanl. Sağl. Fayd.İlişk Aktryl Kazanç/(Kayıp) Fonu	*(1.531.165)*	*(1.300.944)*	*(1.113.731)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	42.428.576	39.394.372	25.190.619
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	(11.278.722)	(203.942.904)	(252.358.864)
Net Dönem Kârı (Zararı)	66.766.441	195.698.386	25.946.250
Toplam Özkaynaklar	**1.202.982.746**	**1.136.446.526**	**651.370.753**
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.410.159.290**	**1.214.117.833**	**720.618.637**

*2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

KÜLTÜR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yenişehir Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:23-26 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic. Sic. No: 1[illegible]
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Center D:Blok No:[illegible] Kat:3 D:34 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 892 [illegible]
Mecidiyeköy V.D.: 586 004 746[illegible]

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KÖRFEZ GYO A.Ş. GELİR TABLOSU*	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
GELİR TABLOSU	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hasılat	**167.590.025**	**126.929.045**	**84.686.332**
Satışların Maliyeti (-)	(50.127.121)	(24.071.107)	(18.527.156)
BRÜT KAR / ZARAR	**117.462.904**	**102.857.938**	**66.159.176**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(36.646.726)	(30.589.103)	(16.328.278)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	(40.637.295)	(39.907.365)	(25.054.732)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	213.623.263	7.257.565
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	(537.792)	(2.120.735)
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	**40.178.883**	**245.446.941**	**29.912.996**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	99.582.320	82.003.068	120.068.856
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	(27.529.291)	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**139.761.203**	**299.920.718**	**149.981.852**
Finansman Giderleri (-)	(14.887.642)	(282.803)	(337.593)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	(58.107.120)	(103.939.529)	(53.697.509)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	**66.766.441**	**195.698.386**	**95.946.750**
NET DÖNEM KARI / ZARARI	**66.766.441**	**195.698.386**	**95.946.750**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(230.221)	307.047	(1.113.731)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	*(230.221)*	*307.047*	*(1.113.731)*
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	**66.536.220**	**196.005.433**	**94.833.019**

*2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın (''TL''), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	60.721.338	200.280.449	74.799.784
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	1.268.240.035	988.195.120	565.695.209
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	-
	Diğer Varlıklar		81.197.917	25 642 264	80.123.644
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1. Md. 3/(p)**	**1.410.159.290**	**1.214.117.833**	**720.618.637**
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	109.822.211	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	-	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.202.982.746	1.136.446.[illegible]	651.370.[illegible]
	Diğer Kaynaklar		97.354.333	77.671.307	69.247.884
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3/(p)**	**1.410.159.290**	**1.214.117.833**	**720.618.637**
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler				
AI	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-

KÜNEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:31-2 Dış Kapı No:37/34/68 Ümraniye/İST. Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic. Sic. No: [illegible] Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D:Blok Kat:3 D:54 Şişli/İST. muhasebe@[illegible] Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0216 [illegible] Mecidiyeköy V.D. 580 004 74[illegible]

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

A2	Döviz Cinsinden Vadeli Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	1.206.897	64.196.541	890.617
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(b)	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	118.120.000	105.627.509	49.960.000
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md.22/(1)	59.514.441	64.299.993	34.963.387

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	K/D	Azami %10	0,0%	0,0%	0,0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	89,9%	81,4%	78,5%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	(A1+C-A1)/D	Azami %49	4,3%	16,5%	10,4%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,0%	0,0%	0,0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	B2/D	Azami %20	8,4%	8,7%	6,9%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,0%	0,0%	0,0%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	0,0%	0,0%	0,0%
8	Vadeli Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 24/(b)	(A1-A2)/D	Azami %10	0,1%	5,3%	0,1%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md.22/(1)	L/D	Azami %10	4,2%	5,3%	4,9%

"Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır."

5 RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- **Küresel çapta yaşanabilecek ekonomik ve finansal riskler**

2024 ve 2025 yıllarında küresel ekonomik görünüm, artan jeopolitik gerilimler, yüksek borç sevviyeleri ve sıkı finansal koşullar nedeniyle belirsizliklerle şekillenmektedir. Bu durum,

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ihraçcının faaliyetlerini dolaylı olarak etkileyebilecek çeşitli riskleri beraberinde getirmektedir.

- Jeopolitik gerilimler ve ticaret engelleri: Orta Doğu ve Doğu Avrupa'daki çatışmalar, enerji ve gıda tedarik zincirlerinde aksamalara neden olmakta; bu da küresel enflasyonist baskıları artırmaktadır. Bu gelişmeler, küresel ticaretin ve emtia arzının sekteye uğramasına yol açmakta; tedarik zincirlerindeki kırılganlıkları yeniden gündeme getirmektedir.
- Finansal piyasalarda dengesizlikler: Avrupa Merkez Bankası tarafından 2024 yılı Mayıs ayında yayımlanan Finansal İstikrar Raporu'nda, hisse senedi ve kredi piyasalarında fiyatlamaların, ekonomik temellerle uyumsuz seviyelere ulaştığına dikkat çekilmiştir[13]. Yatırımcılar, küresel büyüme görünümündeki zayıflama, ticaret kısıtlamaları ve jeopolitik riskler gibi unsurları yeterince fiyatlamamaktadır.
- Yüksek borç seviyeleri ve mali sürdürülebilirlik: Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerde kamu ve özel sektör borçları tarihi zirvelere ulaşmıştır. IMF'nin 2024 Ekim tarihli "Fiscal Monitor" raporuna göre, artan faiz oranları özellikle borç yükü yüksek ülkelerde mali sürdürülebilirlik açısından ciddi riskler oluşturmaktadır.[14]
- Enflasyon ve para politikası belirsizlikleri: Küresel çapta enflasyon baskıları devam etmekte olup, birçok merkez bankası politika faizlerini uzun süre yüksek tutmak zorunda kalmaktadır. IMF'nin 2024 Nisan tahminlerine göre, birçok ülkede çekirdek enflasyonun hedef seviyelere düşüşü beklenenden yavaş gerçekleşmektedir.[15]
- Çin'deki ekonomik zorluklar: Çin ekonomisindeki yavaşlama, özellikle emlak sektöründe yaşanan kriz ve yatırım harcamalarının gerilemesiyle daha da belirgin hale gelmiştir. Çin'in dış ticaret hacmindeki düşüş, emtia fiyatları ve küresel tedarik zincirleri üzerinde olumsuz etki yaratmaktadır.[16]

  Bu gelişmeler, ihraçcının faaliyet gösterdiği pazar koşullarında belirsizlikleri artırmakta; stratejik ve operasyonel kararların daha temkinli ve öngörülü bir yaklaşımla ele alınmasını gerektirmektedir.

- **Türkiye'ye özgü ekonomik, politik ve sosyal riskler**

İhraçcının faaliyet gösterdiği Türkiye ekonomisi, yapısal dönüşüm süreçleri ve bölgesel dinamiklerle şekillenen bir makro ortamda faaliyet göstermektedir. Ekonomik dalgalanmalar, politik gelişmeler ve düzenleyici çerçevede yaşanan değişiklikler, ihraçcının faaliyetleri ve mali performansı üzerinde doğrudan veya dolaylı etkiler doğurabilecek niteliktedir.

- Makroekonomik belirsizlikler: Türkiye, 2023 yılının ortalarından itibaren enflasyonla mücadeleyi önceliklendiren sıkı para politikalarına yönelmiştir. Ancak yıllık tüketici enflasyonu, 2025 yılında her ne kadar düşme eğilimi gösterse de, yüksek seviyelerde seyretmiş, bu durum da fiyatlama davranışları, tüketici güveni ve yatırım kararları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Döviz kuru dalgalanmaları ve dış ticaret açığı gibi makroekonomik göstergelerdeki oynaklık, uzun vadeli yatırım projeleri açısından öngörülebilirliği azaltmaktadır.

[13] *ECB – Financial Stability Review, May 2024*
[14] *IMF – Fiscal Monitor, October 2024*
[15] *IMF – World Economic Outlook, April 2024*
[16] *Financial Times – "China's Property Market Crisis and Global Spillover", 2024*

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Altunizade Mah. Ahmet Tevfik İleri Sok. No:32-26 İç Kapı No:37 34768 Ünalan/İstanbul
Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic Sic No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Kule No:74 K:13 D:54 Şişli/İST. muhase...com.tr Fax: ...6 Mecidiyeköy V.D. 466
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 9.07.2025 17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Para politikası ve finansmana erişim: TCMB politika faizi 2024 yılını %50 seviyesinde kapatmış olup güncel olarak %46 seviyesindedir.[17] Bu durum, finansmana erişimi zorlaştırmakta, yatırımcıların borçlanma maliyetlerini artırmaktadır. Kredi genişlemesinin sınırlandırılması, özellikle büyük ölçekli gayrimenkul projelerinde finansal sürdürülebilirliği etkilemektedir. Ayrıca, kredi sınırlamaları ve tüketici kredisi düzenlemeleri gibi makroihtiyati tedbirler, konut talebini doğrudan etkileyebilmektedir.
- Düzenleyici riskler: Konut kiralarına getirilen %25'lik artış sınırı uygulaması 2024 yılında kaldırılmış olmasına karşın bu tür sınırlamalar, kira gelirine dayalı projelerin nakit akış projeksiyonlarını ve yatırım değerlemelerini etkileyebilir. Ayrıca, Kat Mülkiyeti Kanunu, Kentsel Dönüşüm Yasası ve yeni imar düzenlemeleri çerçevesinde yapılan değişiklikler, ruhsat süreçlerinde gecikmelere veya maliyet artışlarına neden olabilmektedir.
- Doğal afet ve deprem riskleri: 2023 yılında meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler, özellikle Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ndeki yapı stoku üzerinde ciddi etkilere yol açmıştır. Afet sonrası dönemde yapı denetim sistemleri, zemin etüdü zorunlulukları ve riskli yapıların dönüşüm süreçleri daha sıkı denetlenmektedir. Bu durum, proje geliştirme sürecinde yeni mühendislik ve finansman gereksinimleri doğurmaktadır.
- Politik ve jeopolitik riskler: Türkiye'deki seçim süreçleri, dış ilişkiler ve güvenlik politikaları gibi siyasi faktörler, ekonomik göstergelerde dalgalanmalara ve yatırım ortamında belirsizliklere yol açabilmektedir. Özellikle bölgesel güvenlik sorunları (örneğin Suriye sınırındaki gelişmeler) ve iç güvenlik olayları, sermaye hareketleri ve yabancı yatırım iştahı üzerinde etkili olmaktadır.[18]
- Sosyal ve demografik faktörler: Türkiye'nin genç ve hızla kentleşen nüfus yapısı, konut talebini destekleyici bir unsur olmakla birlikte, göç hareketleri, gelir eşitsizliği ve barınma krizi gibi sorunlar da sosyal risk alanlarını genişletmektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerde artan kira fiyatları ve konut sahipliği oranının düşmesi, sosyal politikalarla daha fazla müdahale gerektiren bir alan hâline gelmiştir.[19]
- Yatırım ortamına ilişkin görünüm: Türkiye, GSYİH büyüme potansiyeli ve stratejik konumu sayesinde yatırım fırsatları sunmaya devam etse de; yatırımcılar yargı bağımsızlığı, mülkiyet hakları ve ekonomik öngörülebilirlik gibi alanlarda oluşabilecek kırılganlıkları da dikkate almaktadır.[20]

- **Kiracılara ve kira gelirlerine ilişkin risk:** Kira gelirleri Şirketin gelir kompozisyonunda önemli bir yere sahip olup doluluk oranı ve kiracıların temerrüt ihtimali vb. faktörler bu gelir kalemi üzerinde olumsuz etkiye sahip olabilecektir.
- **Projelerin tamamlanma riski:** Şirketin geliştirdiği projelerin tamamlanmasında inşaat süreçlerinde karşılaşılabilecek teknik aksaklıklar, tedarik zinciri sorunları, iş gücü yetersizlikleri veya mücbir sebepler (doğal afetler, salgın hastalıklar gibi) nedeniyle gecikmeler yaşanabilir.
- **Finansal sürdürülebilirlik riski:** Şirketin mevcut projelerini ve yeni yatırımlarını finanse etmek için kullandığı kredi veya sermaye yapısı, faiz oranlarındaki

[17] *Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Para Politikası Kurulu Kararları*
[18] *SETA, 2024 Türkiye'nin Jeopolitik Risk Haritası*
[19] *KONUTDER & GYODER Raporu, Türkiye Konut Sektörü Görünümü – 2024*
[20] *World Bank – Ease of Doing Business Index & Türkiye Ülke Raporu 2024*

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kısıklı Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:32 Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Ataşehir V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
Mersis No: 0600049457800001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Center D:Blok Kat:14 K:13 D:1 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Fax: 0216 400 90 01
Mecidiyeköy V.D. 006 [illegible]
T.C. Ticaret Sicili Memurluğu 1923
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

dalgalanmalardan etkilenebilir. Ayrıca Şirketin borç ödeme kapasitesindeki değişimler de operasyonel riskler doğurabilir.

- **İhraççının likidite durumuna ilişkin risk:** İhraççının faaliyetlerini sürdürebilmesi ve yükümlülüklerini zamanında yerine getirebilmesi için yeterli düzeyde likiditeye sahip olması gerekmektedir. Ancak gayrimenkul yatırımlarının doğası gereği, portföydeki varlıkların nakde çevrilmesi zaman alabilmekte ve bu durum nakit akışlarını yönetmeyi zorlaştırabilmektedir. Kira gelirlerinin veya satışlardan beklenen nakit girişlerinin gecikmesi, kısa vadeli yükümlülüklerin karşılanmasında aksamalara neden olabilir. Ayrıca kredi piyasasındaki daralma ve yüksek faiz oranları, alternatif finansman kaynaklarına erişimi sınırlayarak likidite üzerinde baskı oluşturabilir. Bu riskin yönetilememesi, projelerin ertelenmesine veya borç servisinde sorun yaşanmasına yol açabilir.
- **Portföy yoğunlaşması riski:** Şirketin portföyünün belirli bir coğrafi bölgeye veya gayrimenkul segmentine (örneğin yalnızca ticari gayrimenkuller veya konut projelerine) yoğunlaşması, bu alanlarda yaşanabilecek olumsuzluklardan etkilenme ihtimalini artırır.
- **Döviz kuru riski:** Döviz cinsinden borçlanmalar veya gelirlerin döviz üzerinden olması durumunda, kur dalgalanmaları Şirketin mali tablolarında olumsuz sonuçlara yol açabilir.
- **Faaliyet giderlerindeki artış riski:** Enerji, personel maliyetleri ve bakım-onarım harcamalarındaki beklenmedik artışlar Şirketin operasyonel karlılığını düşürebilir.
- **Hukuki ve idari riskler:** Şirketin yatırım projelerinde karşılaşabileceği kamulaştırma, ruhsat iptalleri, hukuki anlaşmazlıklar gibi sorunlar operasyonel faaliyetleri yavaşlatabilir veya maliyetleri artırabilir.

5.2 İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

- **Genel ekonomi ve finans piyasalarına ilişkin riskler:** Türkiye ekonomisinde büyüme hızının yavaşlaması, enflasyon oranlarının yüksek seviyelerde seyrinin devamı, faiz oranlarındaki yükseklik ve/veya döviz kuru oynaklığı, sektör genelinde yatırım iştahını ve gayrimenkul değerlemelerini olumsuz etkileyebilir.
- **Finansmana ilişkin riskler:** Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerini sürdürebilmesi ve yeni projelere yatırım yapabilmesi, büyük ölçüde finansman kaynaklarına erişimle doğrudan ilişkilidir. Özellikle yüksek faiz oranlarının, kredi maliyetlerini artırması ve bankacılık sektöründeki kredi politikalarının sıkılaştırılması, proje finansmanı ve likidite yönetimini zorlaştırabilmektedir. Türkiye'de son dönemde uygulanan sıkı para politikası çerçevesinde ticari kredi faiz oranlarının artması, uzun vadeli borçlanma imkanlarını sınırlamıştır. Ayrıca, döviz kurlarındaki dalgalanmalar döviz cinsinden finansman sağlayan ihraççılar için kur riski yaratmaktadır. Finansman maliyetlerindeki öngörülemezlik, yatırım kararlarını ve nakit akışı projeksiyonlarını doğrudan etkileyebilir.
- **Tüketici talebindeki değişim riski:** Konut ve ticari gayrimenkullere olan talebin ekonomik koşullara bağlı olarak düşmesi, Şirketin satış ve kiralama gelirlerinde azalmaya neden olabilir.
- **Rekabet riski:** Sektörde faaliyet gösteren diğer gayrimenkul yatırım ortaklıkları veya bağımsız yatırımcılarla yaşanabilecek rekabet, karlılık oranlarını düşürebilir.

KUVEYT TÜRK YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:32 A İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No: [illegible]
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center No:12 K:28 D:124 Şişli/İST. muhasebe@korfez[illegible] Mecidiyeköy V.D. 506 004 746[illegible]
T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ BORSASI 9.07.2025 17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- **Vergi ve yasal mevzuat değişikliği riski:** Gayrimenkul sektöründe uygulanan vergi rejimi (KDV oranları, kurumlar vergisi, tapu harçları, değer artış kazancı vergileri vb.) ve teşvik mekanizmaları, kamu politikalarına bağlı olarak zaman içinde değişiklik gösterebilmektedir. Bu tür değişiklikler, yatırım kararlarını, proje maliyetlerini ve satış fiyatlarını doğrudan etkileyebilir. Ayrıca, GYO'lara tanınan avantajlar kaldırılır veya sınırlandırılırsa, şirketin kârlılığı ve temettü politikası olumsuz yönde etkilenebilir.
- **Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması riski:** Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetleri, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri, Türk Ticaret Kanunu, Kentsel Dönüşüm Yasası, İmar Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili mevzuat kapsamında yürütülmektedir. Bu düzenlemelerde yer alan yükümlülüklere uyulmaması halinde idari para cezaları, faaliyet sınırlamaları ya da ruhsat iptalleri gibi yaptırımlar söz konusu olabilir. Özellikle imar uygulamaları, yapı ruhsatları, iskan izinleri ve çevresel etki değerlendirme (ÇED) süreçlerinde mevzuata aykırılık, projelerde gecikmelere ve mali kayıplara yol açabilir. Ayrıca, GYO'ların portföy sınırlamalarına ve şeffaflık ilkelerine uymaması halinde SPK tarafından yaptırım uygulanabilir.
- **Gayrimenkul değerleme sisteminden kaynaklanan riskler:** İhraççının portföyündeki taşınmazların değerlemesi, SPK tarafından lisanslanmış bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları aracılığıyla yapılmaktadır. Ancak değerleme süreci; piyasa koşullarındaki oynaklık, karşılaştırılabilir emsal verilerinin sınırlılığı ve değerleme varsayımlarındaki farklılıklar nedeniyle subjektif nitelik taşıyabilmektedir. Bu durum, ihraççının finansal tablolarında yer alan taşınmaz değerlerinin, gerçek piyasa koşullarını her zaman doğru yansıtamamasına yol açabilir. Ayrıca, değerleme raporlarındaki hata veya eksiklikler, yatırımcı nezdinde yanlış değerlendirmelere ve güven kaybına neden olabilir.
- **İklim değişikliği ve sürdürülebilirlik riski:** Artan çevre bilinci ve sürdürülebilirlik gereksinimleri doğrultusunda, yeşil bina sertifikaları, enerji verimliliği ve karbon ayak izi gibi konular Şirketin operasyonel maliyetlerini artırabilir.

5.3 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

5.4 Diğer riskler:

- **Doğal afet riski:** Türkiye'nin deprem kuşağında bulunması nedeniyle, Şirketin gayrimenkul portföyündeki varlıkların deprem veya diğer doğal afetlerden etkilenme riski bulunmaktadır. Bu tür durumlar, maddi hasarların yanı sıra kiracı kaybına ve gelirlerde düşüşe yol açabilir.

KÜVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yaman Dede Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:32 Ç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Alemdar V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torya Tower
K:13 D:54 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com T: 0212 8
Mecidiyeköy V.D./586 004 74
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 07.2025 17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

6 İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1 İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2 İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Adresi: Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok Kat 13 D-54 Şişli /İstanbul

Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü

Ticaret Sicil Numarası: 347261

6.1.3 İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, 22.05.1996 tarihinde süresiz olarak kurulmuş olup, Şirket esas sözleşmesi 23.05.1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir.

Şirketin hukuki varlığı herhangi bir süre ile sınırlandırılmamıştır.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olunan Mevzuat	T.C. Kanunları (TTK, SPK, VUK, vb.)
Kurulduğu Ülke	Türkiye
Merkezi ve Fiili Yönetim Adresi	Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok Kat 13 D-54 Şişli /İstanbul
İnternet Adresi	https://www.korfezgyo.com.tr/
Telefon	+90 216 400 90 00
Faks	+90 212 892 09 96

6.1.5 İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile 1996 yılında kurulmuş olup, Kuveyt Türk'ün bir iştirakidir.

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yamanevler Mah. Altunit Tevfik İlgörü Cad. No:2/A İç Kapı No:37 34768 Ünalanıye/İST. Mersis No: 0600 0494 5780 0001 V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D Blok No:13 Kat:13 Şişli/İST muhasebe@korfezgyo.com.tr Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 892 09 96 Mecidiyeköy V.D. 586 004 7460

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923 TİCARET KİTABASI 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket, SPK'nın 05.12.2011, T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 14.12.2011 tarihli izinleri ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 29.12.2011 tarihindeki tescili ile "Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak unvan değişikliğine gitmiş ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamıştır.

Şirket'in halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 11.04.2014 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 14.04.2014 tarihinde ise 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.

6.1.6 Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2 Yatırımlar:

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

		Değerleme Raporu		
GAYRİMENKUL/ GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	Tarih	Değer (KDV hariç)	Finansman Şekli
Kilyos Arsası	Istanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m2 arsa	30.12.2024	118.120.000 TL	Özkaynak
Tuzla İçmeler Arsası	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 ada 4554 nolu parselde 10.053 m2 arsa	30.12.2024	299.780.000 TL	Özkaynak
Kartal Horizon Sitesi	Istanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 10169 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91 m2 arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesinde yer alan bağımsız bölümler	30.12.2024	210.555.000 TL	Özkaynak
Güre Tesisi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk tesisi	30.12.2024	896.068.000 TL	Özkaynak
Toruncenter Ofisleri	İstanbul 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	Özkaynak ve Dış kaynak

Kilyos Arsası

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'dir.

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İmar Planı'nda kısmen **"Düşük Yoğunluklu Konut Alanı"**, kısmen **"İlköğretim Tesis Alanı"**, kısmen **"Park"**, kısmen **"Yol"** içerisinde kalmaktadır.

Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının terklerinin yapılarak üzerinde konut projesi geliştirilmesi olarak belirtilmiştir.

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

Tuzla İçmeler Arsası

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

Kartal Horizon Sitesi

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30 Aralık 2024 tarihinde düzenlenen değerleme raporuna göre Şirkete ait 17 adet bağımsız bölüm için toplam 210.555.000.-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 Tesisi

30 Aralık 2024 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Mahallesi, Ilıcaalanı Mevkii, 105 adada kayıtlı, 1 parsel üzerinde yer alan tesiste Şirkete ait devremülk ve dükkanların toplam değeri 896.068.000.-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 (14 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.

Torun Center Ofisleri

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

A Blok'ta toplam 162 ofis işyeri ve mağaza, B Blok'ta toplam 258 adet konut, C Blok'ta toplam 236 adet konut, D Blok'ta 124 adet ofis, E Blok'ta 4 adet bağımsız bölüm mevcut olup ofis, işyeri ve sosyal tesis niteliklidir. Şirketin portföyünde yer 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 brüt alanı 1.530 m2'dir. Ofislerin en karlı şekilde değerlendirilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

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

Yoktur.

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

İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik yapılan sözleşmelere ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Sözleşme Türü	Portföy	Kiracı	Kira Şekli	Kira Bedeli*
Kira Sözleşmesi	Körfez Termal Devremülk Tesisi Devremülkleri	Körfez Tatil Beldesi A.Ş.	Ciro Bazlı	Tüm masraflar düştükten sonra oluşan hasılatın %95'i
Kira Sözleşmesi	Torun Center Ofis Katı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Aylık	1.030.000 TL + KDV
Kira Sözleşmesi	Körfez Termal Devremülk Tesisi Ticari Alanlar	Ömak İnş. Tur. Gıda San.ve Tic. Ltd. Şti.	Yıllık	2.770.000 TL + KDV

**Güncel kira bedelidir.*

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

Yoktur.

7 FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1 Ana faaliyet alanları:

7.1.1 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Körfez GYO'nun ana faaliyet konusu, esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu" başlıklı 4. maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO'ya ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek üzere kurulmuş olup, SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde bulunan amaç ve konularda iştigal etmektir.

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Net Satışlar***	2022	%	2023	%	2024	%
Devremülk Satış Gelirleri	55.393.640	*65,4%*	57.363.013	*45,2%*	132.682.197	*79,2%*
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	22.969.953	*27,1%*	40.935.870	*32,3%*	31.742.743	*18,9%*
Konut Satış Gelirleri	6.322.739	*7,5%*	26.090.122	*20,6%*	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	-	*0,0%*	2.540.040	*2,0%*	3.165.085	*1,9%*
Toplam	**84.686.332**	***100,0 %***	**126.929.045**	***100,0 %***	**167.590.025**	***100,0%***

*Şirket stoklarında bulunan devre mülklerden ve konutlardan, satılana kadar geçen sürede kira geliri elde etmektedir. Bu kira geliri Şirket'in varlıklar üzerindeki asıl amacı olan satış önceliğini değiştirmemektedir.

**Güre tesisindeki ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

***2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

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

Devremülk Satış Gelirleri

Şirketin Güre Tesislerindeki devremülklerin satış gelirlerini ifade etmektedir. Güre Tesisi 301 adet devremülk daire 4 adet işyerini barındırmakta olup toplam 305 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tesisteki 301 adet devremülk daire 24 devre (14 gün) üzerinden satışa sunulmuştur. Toplam satılabilir adet 7224'tür. Projede devremülk satışları devam etmektedir. 2024 yılında yaklaşık 132,7 milyon TL satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Devremülk ve Konut Kira Gelirleri

Şirket stoklarında bulunan devremülklerden ve konutlardan, satılana kadar geçen sürede kira geliri elde etmektedir. Bu kira geliri Şirketin varlıklar üzerindeki asıl amacı olan satış önceliğini değiştirmemektedir. Şirketin 2024 yılında Güre tesislerinden ve Kartal Horizon Sitesi'nden yaklaşık 31,7 milyon TL kira geliri elde edilmiştir.

Konut Satış Gelirleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri

Güre tesisindeki ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2024 yılında yaklaşık 3,16 milyon TL'lik bir kira hasılatı elde edilmiştir.

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

Yoktur.

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

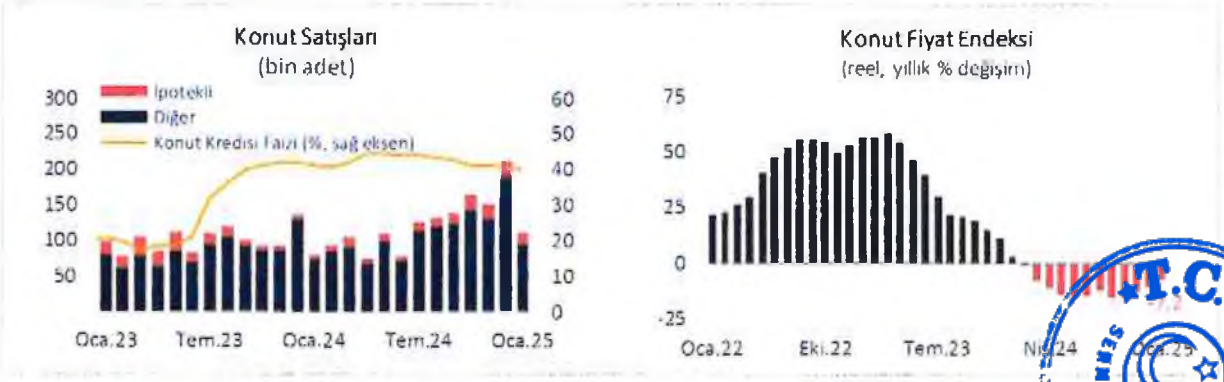
7.2 Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olup bağlı olduğu ana sektör inşaat ve gayrimenkul sektörüdür. Bu sektör başta büyümeye faiz ortamı olmak üzere işsizlik, enflasyon, tüketici güveni, sosyoekonomik durum, siyasi konjonktür vb. bir çok gelişmeye bağlı olarak performans göstermektedir. Büyümede yavaşlama ya da küçülme, satın alma gücündeki azalma, yüksek faiz ortamı ve yatırım iştahının azalması, bölgesel riskin artışı gibi nedenler bu sektörü olumsuz etkileyebilecektir. En temel göstergelerden olan konut satışları incelendiğinde 2024 yılı 4. çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %62,9 oranında artış gösterdiği görülmektedir. Aralık ayında ulaşılan 212,6 bin adetlik satış rakamı son çeyreğin olumlu performansında belirleyici olmuştur. Bu dönemde ipotekli satışların artışı (%285,3) dikkat çekmiştir. Sonuç olarak konut satışları 2024'te bir önceki yıla göre %20,6 oranında artmış ve 1,48 milyon adede yükselmiştir. Bu dönemde toplam satışlar içinde ilk defa satılan konutların payı %32,8'ye yükselirken, ipotekli satışların payı %10,7'ye gerilemiştir. 2022'nin ikinci yarısından itibaren gerileme eğiliminde olan yabancılara yapılan konut satışları, 2024'te yıllık bazda %32,1 azalarak olumsuz bir görünüm oluşturmaya devam etmiştir. Böylece, yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içindeki payı %1,6'ya gerilemiştir. Konut piyasasında son dönemde göreli bir toparlanma yaşandığı görülmekle birlikte arz-talep dengesizliğine ilişkin sorunların ve alım gücündeki düşüşün etkisiyle satın alma iştahındaki bozulmanın sürdüğü belirtilmektedir. Demografik yapı ve göç nedeniyle iç talep orta vadede canlı olsa da, kısa vadede konut satışları açısından gözlenen hareketliliğin genele yaygın olmadığı; satışların büyük ölçüde oturum amaçlı ve 4-6 milyon TL segmentindeki konutlara yönelik işlemlerde yoğunlaştığı değerlendirilmektedir.[21]

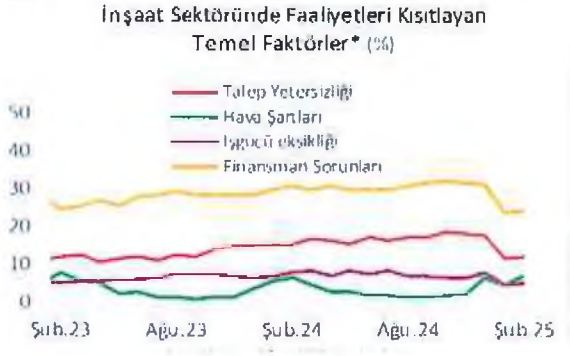
Konut fiyat endeksindeki reel değişim 2024 yıl sonu itibarıyla -%10,4 olarak gerçekleşmiştir. Fiyatların reel anlamda geri gelmesi yukarıda bahsi geçen satış performansında etkili olmuştur. Satış tutarlarındaki reel kayba karşın kira gelirlerinin görece yüksek seyri ve geri dönüş sürelerinin kısalmasının da yatırım amaçlı konut edinimini artırdığı düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde gerçekleşebilecek faiz indirim beklentisi ve bu indirimin fiyatları yukarı doğru itecegi beklentisinin de satış rakamlarında etkili olduğu düşünülmektedir.

Arz yönlü önemli bir gösterge olan verilen yapı ruhsatı izin sayısı verisine bakıldığında 2024 yılı 4. çeyrekte de gerileme devam etmektedir. Konut maliyetlerinin satış fiyatlarına kıyasla daha hızlı artış göstermiş olmasının kâr marjındaki daralma ile parallel arzı yavaşlattığı değerlendirilmektedir. Yine yüksek faiz ortamı da sektör yatırımlarındaki düşüşte etkilidir.



Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2025 yılının başlangıcında sektörel beklenti anketleri faaliyetlere ilişkin net bir görünüm çizmemektedir. TÜİK verilerine göre, inşaat sektörü güven endeksi, eşik değeri olan 100'ün altında kalmaya devam etmekte olup Ocak ayında yükselme, Şubat ayında gerileme görülmüştür. Son anketin alt endekslerine bakıldığında, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyine ve çalışan sayısına ilişkin beklentilerde bozulma dikkat çekmiştir.



Türkiye'de Borsa İstanbul'da faaliyet gösteren 49 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. Bunların 2024 sonu itibarıyla piyasa değeri yaklaşık 533 milyar TL olup 2023 yılı aktif toplamı 760 milyar TL, özkaynak toplamı 572 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde toplam kâr tutarı yaklaşık 92 milyar TL seviyesindedir. Sektörün borçluluk durumuna bakıldığında ise 2023 yıl sonu itibarıyla toplam yükümlülüklerin toplam aktiflerdeki payı %24,7 olarak gerçekleşmiştir. Sektörün özkaynak kârlılığı %16, aktif kârlılığı %12,1 seviyesindedir.[22]

Önümüzdeki dönemde sektörde ve sektörde faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıkları açısından en etkili faktörlerin faiz ortamı, satın alım gücündeki değişim ve kur performansı ve buna büyük oranda bağlı olarak inşaat maliyetlerindeki enflasyon olacağı düşünülmektedir. [23]

7.2.2 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket satışlarının tamamı yurt içinde gerçekleşmiş olup sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden herhangi bir satış gerçekleştirilmemiştir. Faaliyet alanı açısından satışların dağılımı 7.1.1. maddesinde açıklanmıştır.

7.3 Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu izahnamenin 5. maddesinde açıklanan risk unsurları dışında bir risk unsuru bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

7.5 İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır. İlgili kuruluşların başlıcaları; Tüik, TCMB, GYODER'dir.

[22] *GYODER, Gösterge sayı:38*
[23] *Kaynak: TCMB, Türkiye İş Bankası, Sektörel Güncel Gelişmeler Raporu, 2024 4. çeyrek*

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad.
No:42/76 Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Alemdar V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 ...
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI
KORFEZ GYO
KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D-Blok No:74
K:13 D:84 Şişli/İST. ...
Tel: 0216 400 90 00 ...
Mecidiyeköy V.D. ...
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

7.6 Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7 Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8 GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1 İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirketin ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir. Şirket payları 06 Mayıs 2014 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmekte olup payların %24'lik kısmı halka açık, kalan %76'sı ise Kuveyt Türk'e aittir. Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'ndan alınan 28 Şubat 1989 tarihli izinle Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu A.Ş. adıyla kurulmuş olup, faaliyetlerine 31 Mart 1989 tarihinde başlamıştır. 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na uyum sağlanması amacıyla, Banka'nın 26 Nisan 2006 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanmış olan ana sözleşme değişikliği ile unvan değişikliğine gidilmiş ve Banka'nın unvanı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Ana faaliyet alanı, Banka'nın kendi sermayesine ilaveten yurt içinden ve dışından "Özel Cari Hesaplar" ve "Kar ve Zarara Katılma Hesapları" yolu ile fon toplayıp ekonomiye fon tahsis etmek, mevzuat çerçevesinde her türlü finansman faaliyetinde bulunmak, zirai, sınai ve ticari faaliyet ve hizmetlerle iştigal eden gerçek ve tüzel kişilerin yatırım faaliyetlerini teşvik etmek, bu faaliyetlere iştirak etmek ve müşterek teşebbüs ortaklıkları teşkil etmek ve bütün bu hizmet ve faaliyetleri faizsiz olarak yapmaktır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Banka hisselerinin %57,81'i Kuveyt'te mukim Kuwait Finance House K.S.C. şirketine, %24,49'u T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne, %8,36'sı Kuveyt'te mukim Wafra International Investment Company'ye ve %8,36'sı Islamic Development Bank'a ait olup geriye kalan %0,98 oranındaki hisseler diğer gerçek ve tüzel kişilere aittir.
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Banka'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarına, Banka'da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin tablo aşağıdaki şekildedir;

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yine 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Banka'nın bağlı ortaklıkları, iştirakleri, birlikte kontrol edilen ortaklıkları ve yatırım fonlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

İsim	Görevi	Göreve atanma tarihi	Denetim Komitesi görevi atanma tarihi	Denetim Komitesi görevi bitiş tarihi	Öğrenim durumu	Pay oranı
Hamad A H D MARZOUQ	Y.K. Başkanı	25/06/2014			Yüksek Lisans	-
Shadi Ahmed YACOUB ZAHRAN	Y.K. Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	25/09/2020	04/11/2020		Yüksek Lisans	-
Nadir ALPASLAN	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Denetim Komitesi Üyesi	15/04/2011	24/12/2019		Lisans	-
Salah A F ALMUDHAF	Y.K. Üyesi	07/10/2019		02/10/2024	Lisans	-
Ahmad S A A ALKHARJI	Y.K. Üyesi	26/03/2014	24/09/2014	09/09/2020	Yüksek Lisans	-
Mohamed Hedi MEJAI	Y.K. Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	25/03/2021	04/05/2021		Yüksek Lisans	-
Gehad Mohamed ELBENDARY ANANY	Y.K. Üyesi	25/09/2020	09/09/2020	04/11/2020	Lisans	-
Sinan AKSU	Y.K. Üyesi	08/05/2023			Lisans	-
Ufuk UYAN	Y.K. Üyesi Genel Müdür	10/05/1999			Yüksek Lisans	%0.057
Ahmet KARACA	Finansal Kontrolden Sor. Gnl. Md. Yrd.	12/07/2006			Yüksek Lisans	%0.001
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Kurumsal ve Ticari Bankacılıktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	14/01/2003		31/12/2024	Lisans	-
Bilal SAYIN	Kredileri Grubundan Sor. Gnl. Md. Yrd.	20/08/2003			Lisans	%0.004
Irfan YILMAZ	Bankacılık Servis Grubundan Sor. Gnl. Md. Yrd.	27/10/2005			Lisans	%0.019
Dr. Ruşen Ahmet ALBAYRAK	Hazine ve Uluslararası Bankacılıktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	05/05/2005			Doktora	%0.007
Nurettin KOLAÇ	Risk Takip ve Hukuktan Sor. Gnl. Md. Yrd.	20/04/2010			Lisans	%0.001
Aslan DEMİR	Stratejiden Sor. Gnl. Md. Yrd.	08/10/2012			Lisans	%0.006
Mehmet ORAL	Bireysel Bankacılık Grubundan Sor. Gnl. Md. Yrd.	01/10/2012			Lisans	%0.005
Abdurrahman DELİPOYRAZ	KOBİ Bankacılığından Sor. Gnl. Md. Yrd.	09/01/2015			Lisans	%0.005
Hüseyin Cevdet YILMAZ	Risk, Kontrol ve Uyum Grubu Başkanı	16/12/2003			Lisans	%0.001
Bahattin AKCA	Tefiş Kurulu Başkanı	01/08/2007			Lisans	%0.001

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu
KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.	Şirket münhasıran yurt içi ve yurt dışı kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Şirket, kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda kira sertifikası ihracı faaliyetlerini yürütmektedir.
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	Şirket münhasıran yurt içi ve yurt dışı kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Şirket, kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda kira sertifikası ihracı faaliyetlerini yürütmektedir.
Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak amacıyla kurulmuştur.
KT Bank AG	KT Bank Ag Bankacılık Kanunu ve ilgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde, yurt içinde ve yurt dışında her türlü Bankacılık işlemlerini faizsiz bankacılık prensipleri dahilinde yapmak maksadı ile Almanya merkezli olarak 2015 yılında kurulmuştur. Banka şu an 4 şube ile Almanya'da hizmet vermektedir.
Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.	Şirket'in ana faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirketin faaliyet konusu ayrıca yatırım ortaklıklarının 28/3/2001 tarhili ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında kurulan emeklilik fonlarının ve bunların muadili yurt dışında kurulmuş yabancı kolektif yatırım kuruluşlarının portföylerinin yönetimini de kapsamaktadır.

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yenişehir Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:2/6 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Ataşehir V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No: 304 Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D-Blok No:74 K:10 D:54 Şişli/İST muhasebe@korfez... Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 892 0... 004 7487

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Neova Katılım Sigorta A.Ş.	Şirket hayat dışı branşlarda (Emniyeti Suistimal, Finansal Kayıplar, Genel Sorumluluk, Genel Zararlar, Hastalık ve Sağlık, Hava Araçları, Hukuksal Korunma, Kara Araçları, Kaza, Nakliyat, Yangın ve Doğal Afetler, Ferdi Kaza, Su Araçları dallarında) katılım esaslı sigortacılık faaliyeti yürütmektedir.
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş.	Şirket Balıkesir ili Edremit ilçesinde konumlanmış bir devremülk tesisinin yönetimini gerçekleştirmektedir.
Architecht Bilişim Sistemleri ve Pazarlama Tic A.Ş.	Architecht, 2015 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası'nın yüzde 100 iştiraki olarak kurulmuş, finansal teknoloji sektöründe faaliyet gösteren bir teknoloji şirketidir. Şirket; dijital bankacılık, ana bankacılık, açık bankacılık, yatırım bankacılığı, tedarikçi finansmanı, tüketici finansmanı, kartlı ödeme sistemleri, hazine çözümleri, güvenlik teknolojileri, DevOps, Storage & Backup ve Veritabanı Yönetimi gibi kendi bünyesinde geliştirdiği ürün ve hizmetlerle; bankalara, finans kuruluşlarına, telekomünikasyon şirketlerine, teknoloji şirketlerine ve sigorta şirketlerine çözüm üretmektedir.
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Kuveyt Türk Yatırım hisse işlemlerine aracılık, yatırım danışmanlığı ve kurumsal müşterilerin halka arz süreçlerine aracılık gibi çeşitli alanlarda faaliyet göstermek üzere 2023 yılında kurulmuştur.
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	**Faaliyet Konusu**
Katılım Emeklilik ve Hayat A.Ş.	Şirketin kuruluş amacı, mevzuat çerçevesinde Türkiye içinde ve dışında, katılım esaslarına uygun, sigortacılık ve bireysel emeklilik faaliyetlerinde bulunmak, Bireysel Emeklilik Sistemine ilişkin ilgili mevzuat uyarınca her türlü işlemi yapmak, hayat grubu sigorta branşları ve mevzuatın izin verdiği diğer sigorta branşlarındaki katılım esaslarına uygun sigortaları yapmak, ilgili mevzuat kapsamında alınacak izin dahilinde mevcut ve yeni kurulabilecek sigorta branşlarında faaliyet göstermek, bireysel emeklilik ve sigortacılık mevzuatı kapsamında, katılım sigortacılığı dahil olmak üzere her türlü sigortacılık ve koasürans, reasürans, retrosesyon, katılım reasüransı (re-tekafül) işlemlerini yapmak, ilgili mevzuatlar kapsamında birimleri kurmak ve birimlerde görev alacak nitelikte personel istihdam etmektir.

31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla Şirketin Ana Ortak ile banka–mevduat müşterisi ilişkisi bulunmaktadır.

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirketin Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş.'den yaklaşık 7,6 milyon TL'lik ticari alacağı, aynı dönem itibarıyla Banka nezdinde yaklaşık 1,4 milyon TL cari hesap, 187 bin TL katılma hesabı bakiyesi bulunmaktadır. Şirketin Bankadaki kredi bakiyesi ise 109,8 milyon TL seviyesindedir. Yine Şirketin Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. fonlarında yaklaşık 59,5 milyon TL'lik finansal yatırımı bulunmaktadır.

31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla Şirket Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği San.ve Tic. A.Ş. ile olan işlemlerden yaklaşık 128 milyon TL devremülk kiralama (yaklaşık 31 milyon TL) ve satış geliri (yaklaşık 97 milyon TL) elde etmiş, hizmet giderleri kapsamında 1,5 milyon TL devremülk ve konut kiralama maliyetine katlanmıştır. Yine Şirket, Neova Katılım Sigorta A.Ş. üzerinden 820 bin TL tutarında sigortacılık işlemlerinden kaynaklı hizmet giderine katlanmıştır.

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:2 Ataşehir Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Ataşehir V.D.: 600 049 4578 Tic. Sic. No: 1010993 Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center No:12 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com Tel: 0216 400 90 00 Fax: 0212 892 [illegible] Mersis No: 0[illegible] 604 746

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket Banka nezdindeki cari ve katılma mevduatlarında 7,1 milyon TL, Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilen yatırım fonlarından ise 25,2 milyon TL'lik kâr payı geliri elde etmiştir.

9 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1 Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

İhraççının 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul ve stokların dahil edilmediği maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmektedir;

Maddi Duran Varlıklar	2024	2023	2022
Taşıtlar	15.851.286	5.255.332	3.639.962
Demirbaşlar	2.378.323	2.065.226	1.430.422
Birikmiş Amortismanlar (Taşıtlar)	(4.512.717)	(2.627.669)	(1.091.990)
Birikmiş Amortismanlar (Demirbaşlar)	(1.691.388)	(1.401.246)	(802.597)
TOPLAM	**12.025.504**	**3.291.643**	**3.175.797**

Şirketin stoklarına ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi aşağıdaki gibidir;

Stoklar	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	Son Ekspertiz Değeri (KDV Dahil)	31.12.2024 Tarihli Finansal Tablolar Maliyet Değeri (TL)
Güre Körfez Termal Devremülkler	30.12.2024	877.878.870	346.328.520
Kartal Horizon Projesi B. Bölümler	30.12.2024	252.666.000	183.420.515

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	Son Ekspertiz Değeri (TL) (KDV Dahil)	31.12.2024 Tarihindeki Gerçeğe Uygun Değer (TL)	31.12.2023Tarihindeki Gerçeğe Uygun Değer (TL)
Tuzla İçmeler Arsası	30.12.2024	329.758.000	299.780.000	282.664.759
Sarıyer Kilyos Arsası	30.12.2024	129.932.000	118.120.000	105.627.509
Torun Center Ofis Katı	30.12.2024	352.452.000	293.710.000	-
Güre Körfez Termal Ticari Alanlar	30.12.2024	32.257.200	26.881.000	21.551.419

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

Yoktur.

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

Bulunmamaktadır.

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yaşamevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22 6 İç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Göztepe V.D.: 600 049 4578 Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center Kat:13 D:54 Şişli/İST. Tel: 0216 400 90 00 Fax: 0216 ...

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 9.07.2025 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı (TL)
Torun Center Ofisleri	2024	293.710.000 TL+ KDV	30.12.2024-2024/KÖRFEZGYO/005	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Tuzla İçmeler Arazisi	2020	299.780.000 TL+ KDV	30.12.2024-2023/KÖRFEZGYO/003	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Kilyos Arazisi	2005	118.120.000 TL+ KDV	30.12.2024-2023/KÖRFEZGYO/004	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Güre tesisindeki Ticari Gayrimenkuller	2016	26.881.000 TL+ KDV	30.12.2024-2023/KÖRFEZGYO/007	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

9.2 Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

İhraççının 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2024	2023	2022
Haklar	1.068.331	1.068.331	739.951
Birikmiş İtfa Payları	(1.064.666)	(1.050.004)	(717.102)
TOPLAM	**3.665**	**18.327**	**22.849**

9.2.2 Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3 İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.5 Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6 Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:2 Ataş Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D-Blok No:2025 K:12 D:24 Şişli/İST muhasebe@korfezgyo.com
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 202 09 96
Mecidiyeköy V.D. 586 004 7467

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 TASDİKNAME 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

10 FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1 Finansal durum:

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

Varlıklar

Şirketin 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemleri itibarıyla varlıklarındaki önemli görünen kalemler aşağıdaki verilmiştir;

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU*			
	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
Varlıklar	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.565.936	71.630.867	38.425.814
Finansal Yatırımlar	59.514.441	130.357.872	81.745.275
Ticari Alacaklar	13.209.125	6.023.316	6.506.939
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*7.564.233*	*3.265.527*	*4.994.493*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5.644.892*	*2.757.789*	*1.512.446*
Stoklar	529.749.035	578.351.433	292.617.051
Peşin Ödenmiş Giderler	196.315		135.035
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	1.221.515	392.484	-
Diğer Dönen Varlıklar	15.186.671	6.273.198	60.468
Toplam Dönen Varlıklar	**620.643.038**	**793.029.170**	**419.490.582**
Diğer Alacaklar	50.000	72.189	82.386
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*50.000*	*72.189*	*82.386*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	738.491.000	409.843.687	273.078.158
Maddi Duran Varlıklar	12.025.504	3.291.643	3.175.797
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.665	18.327	22.849
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*3.665*	*18.327*	*22.849*
Kullanım Hakkı Varlıkları	653.452	7.735.270	5.897.862
Peşin Ödenmiş Giderler	283.143	127.547	42.296
Diğer Duran Varlıklar	38.009.488	-	18.828.707
Toplam Duran Varlıklar	**789.516.252**	**421.088.663**	**301.128.055**
TOPLAM VARLIKLAR	1.410.159.290	1.214.117.833	720.618.637

*2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Varlıkların Büyüme Performansı

	Büyüme	
Varlıklar	31.12.2024	31.12.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	-97,8%	86,4%
Finansal Yatırımlar	-54,3%	59,5%
Ticari Alacaklar	119,3%	-7,4%
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*131,6%*	*-34,6%*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*104,7%*	*82,3%*
Stoklar	-8,4%	97,6%
Peşin Ödenmiş Giderler		-100,0%
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	211,2%	
Diğer Dönen Varlıklar	142,1%	10274,4%
Toplam Dönen Varlıklar	**-21,7%**	**89,0%**
Diğer Alacaklar	-30,7%	-12,4%
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-30,7%	-12,4%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	80,2%	50,1%
Maddi Duran Varlıklar	265,3%	[illegible]

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yenişehir Mah. Ahmet Teyfik İleri Cad. No:37 34768 Ümraniye/İST. Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST. Alemdağ V.D. 600 049 4578 Tic. Sic. No: [illegible]
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Center No:13 D:33 Şişli/İST. [illegible] 0212 892 [illegible] Mecidiyeköy V.D. 586 004 7461

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 İSTANBUL BORSASI
10.02.2025 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-80,0%	-19,8%
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-80,0%	-19,8%
Kullanım Hakkı Varlıkları	-91,6%	31,2%
Peşin Ödenmiş Giderler	122,0%	201,6%
Diğer Duran Varlıklar		-100,0%
Toplam Duran Varlıklar	**87,5%**	**39,8%**
TOPLAM VARLIKLAR	**16,1%**	**68,5%**

Buna göre aktif büyüklükler yaklaşık olarak 2022 yıl sonunda 720 milyon TL, 2023 yıl sonunda 1.214 milyon TL ve 2024 yılı sonunda 1.410 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu büyüklükler 2023 yılı için %68,5 ve 2024 için %16,1'lik bir büyümeye tekabül etmektedir.

En büyük ana bileşen olan dönen varlıkların toplam aktiflerdeki payı 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla %58,2, %65,3 ve %44 olarak gerçekleşmiştir. Aktif büyümesi içerisinde dönen varlıkların 2023 yılında %89 büyüdüğü, 2024 yılında ise %21,7 küçüldüğü görülmektedir. Dönen varlıklar içerisinde en büyük kalamler stoklar ve finansal yatırımlar kalemleridir. En büyük alt kalem olan stokların 2023 yılında %97,6 büyüdüğü 2024 yılında ise %8,4 küçüldüğü görülmektedir. Diğer büyük kalemlerden finansal yatırımlar 2023 yıllarında %59,5 artış göstermiş 2024 yılında ise %54,3 küçülmüştür. Dönen varlıklar içerisinde görece düşük paya sahip diğer kalemler ticari alacaklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklardır. Bu kalemlerin toplamları 2022 yıl sonu için 6,7 milyon TL, 2023 yıl sonu için 12,7 milyon TL ve 2024 için 29,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu kalemlerin toplamının büyüme oranları 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %89,5 ve %135 olarak gerçekleşmiştir. Bu alt toplamda genel olarak en büyük katkıyı ticari alacaklar ve diğer dönen varlıklar kalemleri vermiştir. Ticari alacaklar kaleminin en büyük bileşeni ilişkili taraflardan ticari alacaklar olup bu kalem Körfez Termal tesisinden olan kira alacaklarını içermektedir. Diğer dönen varlıklar kalemi ise devreden KDV alacaklarından oluşmaktadır.

Toplam aktiflerin diğer alt kalemi olan duran varlıkların toplam aktiflerdeki payı 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla %41,8, %34,7 ve %56 olarak gerçekleşmiştir. Duran varlıklar 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %39,8 ve %87,5 büyüme performansı göstermiştir. Duran varlıklarda ise görece büyük bakiyeler yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve diğer duran varlıklardır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller en büyük alt kalemi oluşturmakta olup 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %50,1 ve %80,2 büyümüştür. Maddi duran varlıklar 9. no'lu bölümde de görüleceği üzere 2023 yılında %3,6 ve 2024 yılında ise %265,3 büyümüştür. Diğer duran varlıklar incelendiğinde ise bu kalemin 2023 bakiyesinin olmadığı ve 2024 yılında ise yaklaşık 38 milyon TL'lik bir bakiyeye ulaştığı görülmektedir. Bu kalem devreden KDV alacağından oluşmaktadır. Duran varlıklar içerisinde görece düşük paya sahip diğer kalemler diğer alacaklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve peşin ödenmiş giderlerdir. Bu kalemlerin toplamları 2022 yıl sonu için 6 milyon TL, 2023 yıl sonu için 7,9 milyon TL ve 2024 sonu için 990 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu kalemlerin toplamının büyüme oranları 2023 yılında %31,6 büyüme, 2024 yılında ise %87,5 küçülmeye tekabül etmektedir. Bu alt toplamda 2023 yılındaki azalış göze çarpmakta olup bunun nedeni kullanım hakkı varlıklarındaki azalıştır.

Pasifler

Şirketin 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemleri itibarıyla kaynaklarının daha önemli görünen kalemler aşağıdaki verilmiştir;

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22 Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Alemdağ V.D. 600 049 4578 Tic.Sic No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0003

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Cd. Torun Center Blok No:4 K:13 D:34 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com
Tel: 0216 400 90 00 Fax: 0212 692 [illegible]
Mecidiyeköy V.D. 866 004 7467

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kaynaklar*	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	109.822.211	-	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	579.948	938.693	735.289
Ticari Borçlar	59.299	142.880	16.597.214
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*59.299*	*142.880*	*16.597.214*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	294.417	204.384	135.094
Ertelenmiş Gelirler	72.009.599	52.527.226	31.141.217
Kısa Vadeli Karşılıklar	356.777	312.089	226.377
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar	*356.777*	*312.089*	*226.377*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	798.336	575.928	248.854
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**183.920.587**	**54.701.200**	**49.084.045**
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-	4.074.860	4.528.616
Ticari Borçlar	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	-	-
Diğer Borçlar	1.054.193	1.278.207	947.209
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*1.054.193*	*1.278.207*	*947.209*
Ertelenmiş Gelirler	20.668.044	16.017.587	12.117.807
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.533.720	1.599.453	2.570.207
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar	*1.533.720*	*1.599.453*	*2.570.207*
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**23.255.957**	**22.970.107**	**20.163.839**
Toplam Yükümlülükler	**207.176.544**	**77.671.307**	**69.247.884**
Ödenmiş Sermaye	330.000.000	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	757.606.778	1.021.606.778	704.446.496
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18.990.838	18.990.838	13.153.483
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.531.165)	(1.300.944)	(1.113.731)
Çalışanl. Sağl. Fayd.İlişk Aktryl Kazanç/(Kayıp) Fonu	*(1.531.165)*	*(1.300.944)*	*(1.113.731)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	42.428.576	39.394.372	25.296.619
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	(11.278.722)	(203.942.904)	(252.358.864)
Net Dönem Kârı (Zararı)	66.766.441	195.698.386	95.946.750
Toplam Özkaynaklar	**1.202.982.746**	**1.136.446.526**	**651.370.753**
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.410.159.290**	**1.214.117.833**	**720.618.637**

*2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Kaynakların Büyüme Performansı

Kaynaklar	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-38,2%	27,7%
Ticari Borçlar	-58,5%	-99,1%
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*-58,5%*	*-99,1%*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	44,1%	51,3%
Ertelenmiş Gelirler	37,1%	68,7%
Kısa Vadeli Karşılıklar	14,3%	37,9%
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin KV Karşılıklar	*14,3%*	*37,9%*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	38,6%	131,4%
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**236,2%**	**11,4%**
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-100,0%	-10,0%
Ticari Borçlar		
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		
Diğer Borçlar	-17,5%	34,9%
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*-17,5%*	*34,9%*
Ertelenmiş Gelirler	29,0%	3[illegible],2%
Uzun Vadeli Karşılıklar	-4,1%	-37,8%
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin UV Karşılıklar	*-4,1%*	*-37,8%*
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1,2%**	**13,9%**
Toplam Yükümlülükler	**166,7%**	**12[illegible],2%**
Ödenmiş Sermaye	400,0%	0,0%
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-25,8%	45,0%
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	0,0%	40,[illegible]

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yenişehir Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:42/26 A Kapı No:37 34768 Ümraniye/İstanbul
Altınbağ V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D-Blok No:[illegible]
muhasebe@korfezgyo.com
Mecidiyeköy V.D. 586 004 7467

T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 PİYASASI 2025 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	17,7%	16,8%
Çalışanl. Sağl. Fayd.İlişk Aktryl Kazanç/(Kayıp) Fonu	*17,7%*	*16,8%*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7,7%	55,7%
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	-94,5%	-19,2%
Net Dönem Kârı (Zararı)	-65,9%	104,0%
Toplam Özkaynaklar	**5,9%**	**74,5%**
TOPLAM KAYNAKLAR	16,1%	68,5%

Buna göre toplam kaynaklar yaklaşık olarak 2022 yıl sonunda 720 milyon TL, 2023 yıl sonunda 1.214 milyon TL ve 2024 yılı sonunda 1.410 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu büyüklükler 2023 yılı için %68,5 ve 2024 için %16,1'lik bir büyümeye tekabül etmektedir.

Ana bileşenlerden kısa vadeli yükümlülüklerin toplamdaki payı 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla yaklaşık olarak %6,8, %4,5 ve %13 olarak gerçekleşmiştir. Kaynaklar içerisinde kısa vadeli yükümlülüklerin 2023 yılında %11,4, 2024 yılında %236,2 büyüdüğü görülmektedir. Kısa vadeli yükümlülüklerde en büyük kalemler kısa vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş gelirlerdir. 2022 ve 2023 yıllarında bakiyesi olmayan ancak 2024 yıl sonunda 109,8 milyon TL olan kısa vadeli borçlanmalar kısa vadeli kaynakların büyüme performansını belirlemiştir. Ertelenmiş gelirler ise 2023 ve 2024'te sırasıyla %68,7 ve %37,1 büyümüştür. Ertelenmiş gelirler konut ve devremülk satışları kapsamında kontrol devri gerçekleşmemiş ve tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş mülk satışları için alınan avansları kapsamaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler içerisinde görece küçük paya sahip olan diğer kalemler; kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerdir. Bu kalemlerin alt toplamı 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %87,9 ve %3,9 azalış göstermiştir. 2023 yılındaki yüksek seviyedeki azalışın nedeni Ticari borç kapsamındaki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye olan borcun kısa vadeli kısmının ifa edilmiş olmasıdır.

Uzun vadeli yükümlülükler incelendiğinde bu kalemin toplamdaki payının 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla %2,8, %1,9 ve %1,6 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Kaynaklar içerisindeki uzun vadeli yükümlülüklerin 2023 yılında %13,9, 2024 yılında %1,2 büyüdüğü görülmektedir. Uzun vadeli yükümlülüklerde en büyük kalemler ertelenmiş gelirler ve çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayrılan uzun vadeli karşılıklardır. Ertelenmiş gelirler 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %32,2 ve %29 büyümüştür. Ertelenmiş gelirler konut ve devremülk satışları kapsamında kontrol devri gerçekleşmemiş ve tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş mülk satışları için alınan avansları kapsamaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ayrılan uzun vadeli karşılıklar ise 2023 ve 2024'te sırasıyla %37,8 ve %4,1 düşüş göstermiştir.

Kaynak tarafında en büyük bileşen özkaynaklar olup bu kalemin toplamdaki payı 2022, 2023 ve 2024 için sırasıyla yaklaşık olarak %90,4, %93,6 ve %85,3 olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların 2023 yılında %74,5, 2024 yılında ise %5,9 büyüme gösterdiği görülmektedir. En büyük bileşenlerden ödenmiş sermaye yıllara sari 2022 ve 2023 yıllarında 66 milyon TL seviyesinde sabit kalmış, 2024 yılında 330 milyon TL'ye çıkarılmıştır. Artış performansına etkileyen en büyük neden sermaye düzeltmesi farkları olup bu kalem sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

KÜLEYT TÜRK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad.
No:32 Ç Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Merkez V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
Mersis No: 0600 049 4578 0001

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center B Blok No:73
K:13 D:54 Şişli/İST. muhasebe@korfezgyo.com.tr
Tel: 0216 400 90 00 Faks: 0212 89[illegible]
Mecidiyeköy V.D. 586 004 7467

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ TASDİKİDİR 17:28:22

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

10.2 Faaliyet sonuçları:

10.2.1 İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirketin 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolarında sunulan özet gelir tabloları aşağıdaki verilmiştir;

KÖRFEZ GYO A.Ş. GELİR TABLOSU*			
	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
GELİR TABLOSU	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hasılat	**167.590.025**	**126.929.045**	**84.686.332**
Satışların Maliyeti (-)	(50.127.121)	(24.071.107)	(18.527.156)
BRÜT KAR / ZARAR	**117.462.904**	**102.857.938**	**66.159.176**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(36.646.726)	(30.589.103)	(16.328.278)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	(40.637.295)	(39.907.365)	(25.054.732)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	213.623.263	7.257.565
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	(537.792)	(2.120.735)
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	**40.178.883**	**245.446.941**	**29.912.996**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	99.582.320	82.003.068	120.068.856
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	(27.529.291)	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**139.761.203**	**299.920.718**	**149.981.852**
Finansman Giderleri (-)	(14.887.642)	(282.803)	(337.593)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	(58.107.120)	(103.939.529)	(53.697.509)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	**66.766.441**	**195.698.386**	**95.946.750**
NET DÖNEM KARI / ZARARI	**66.766.441**	**195.698.386**	**95.946.750**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(230.221)	307.047	(1.113.731)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	*(230.221)*	*307.047*	*(1.113.731)*
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	**66.536.220**	**196.005.433**	**94.833.019**

*2024 ve 2023 yıllarına ilişkin tutarlar Türk Lirası'nın (''TL''), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Gelir-Gider Kalemleri Büyüme Performansı

	Büyüme	
GELİR TABLOSU	2024	2023
Hasılat	**32,0%**	**49,9%**
Satışların Maliyeti (-)	108,2%	29,9%
BRÜT KAR / ZARAR	**14,2%**	**55,5%**
Genel Yönetim Giderleri (-)	19,8%	87,3%
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	1,8%	59,3%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-100,0%	2843,5%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-100,0%	-74,6%
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	**-83,6%**	**720,5%**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21,4%	-31,7%
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-100,0%	
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**-53,4%**	**100,0%**
Finansman Giderleri (-)	5164,3%	[illegible]
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	-44,1%	[illegible]
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	**-65,9%**	**[illegible]**
NET DÖNEM KARI / ZARARI	**-65,9%**	**104,0%**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-175,0%	[illegible]
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	-175,0%	[illegible]
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	**-66,1%**	**106,7%**

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:26 Kapı No:37 34768 Ataşehir/İSTANBUL
Ataşehir V.D.: 600 049 4578 Tic.Sic.No:491942-5
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center No:26 Şişli/İSTANBUL
0216 400 90 00 Fax: 0212 89[illegible]
Mecidiyeköy V.D.: 586 004 746[illegible]
T.C. İSTANBUL TİCARET SICİL MÜDÜRLÜĞÜ 9.07.2025 17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirketin hasılatı devremülk satış gelirleri, devremülk ve konut kira gelirleri, konut satış gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket hasılatı 2023 yılında %49,9, 2024 yılında ise %32 artış göstermiştir. Hasılatın alt kalemlerine bakıldığında devremülk satış gelirlerinin 2023 yılında %3,6, 2024 yılında %131,3 artış gösterdiği görülmüştür. Devremülk ve konut kira gelirleri 2023 yılında %78,2 artış, 2024 yılında %22,5 azalma yaşamıştır. Konut satış gelirleri 2023 yılında %312,6 artmış olup 2024 yılında konut satışı gerçekleşmemiştir. Görece küçük bir paya sahip yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ise 2023 yılında yaklaşık 2,5 milyon TL'lik, 2024 yılında yaklaşık 3,2 milyon TL'lik gerçekleşmeye sahiptir.

Net Satış Kalemi

Net Satışlar	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Devremülk Satış Gelirleri	132.682.197	57.363.013	55.393.640
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	31.742.743	40.935.870	22.969.953
Konut Satış Gelirleri	-	26.090.122	6.322.739
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	3.165.085	2.540.040	-
Toplam	**167.590.025**	**126.929.045**	**84.686.332**

Net Satış Kalemi Büyüme Performansı

Net Satışlar	2024	2023
Devremülk Satış Gelirleri	131,3%	3,6%
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	-22,5%	78,2%
Konut Satış Gelirleri	-100,0%	312,6%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	24,6%	
Toplam	**32,0%**	**49,9%**

Satışların maliyeti ise 2023 yılında %29,9, 2024 yılında 2023'e göre %108,2 artmıştır. Satışların maliyeti devremülk satışları maliyetleri, devremülk ve konut kiralama maliyetleri ve konut satışları maliyetinden oluşmaktadır. Devremülk satış maliyetleri 2023 yılında %50,6 düşüş göstermiş, 2024 yılında ise %544,8 artmıştır. Devremülk ve konut kiralama maliyetleri 2023 yılında %80 artmış, 2024 yılında ise %23,7 azalış göstermiştir. Konut satış maliyetlerinde ise 2023 yılında %577,5 artış görülmüştür. 2024 yılında satış olmadığı için satışların maliyeti de oluşmamıştır.

Sonuç olarak brüt kâr rakamı 2022 yılı için 66,2 milyon TL, 2023 yılı için 102,9 milyon TL, ve 2024 yılı için 117,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt kâr marjı yukarıda dönem sıralamasıyla yaklaşık %78,1, %81 ve %70,1 olmuştur.

Satışların Maliyeti Kalemleri

Satışların Maliyeti	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Devre mülk satışları maliyeti	48.602.398	7.537.305	15.271.755
Devre mülk ve konut kiralama maliyeti	1.524.723	1.998.325	[illegible]
Konut satışları maliyeti	-	14.535.477	[illegible]
Toplam	**50.127.121**	**24.071.107**	**18.527.156**

Satışların Maliyeti Kalemi Büyüme Performansı

Satışların Maliyeti	2024	2023
Devre mülk satışları maliyeti	544,8%	[illegible]

KÜVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Devre mülk ve konut kiralama maliyeti	-23,7%	80,0%
Konut satışları maliyeti	-100,0%	577,5%
Toplam	**108,2%**	**29,9%**

Operasyonel giderler tarafında ilk başlık olan genel yönetim giderleri 2023 yılında %87,3 ve 2024 yılında %19,8 artış göstermiştir. Bu giderlerin en büyük bileşeni personel giderleri, danışmanlık ve avukatlık giderleri, amortisman ve itfa giderleri ile ofis ve diğer idari giderlerdir. Personel giderleri 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %70,7 ve %63,9 artış göstermiştir. Danışmanlık ve avukatlık giderleri aynı dönemler için sırasıyla %6,5 ve %10,1, amortisman ve itfa giderleri %11,1 ve %10,5'lik büyüme performansı sergilemiştir. Ofis ve diğer idari giderler 2023 yılında %4,9 ve 2024 yılında %4,6 büyümüştür. Diğer kalemler alt toplamı ise aynı dönemde sırasıyla yaklaşık olarak %66,6 ve %93,7 büyüme göstermiştir.

Genel Yönetim Giderleri Kalemleri

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Personel giderleri	23.404.240	21.640.517	11.211.947
Amortisman ve itfa giderleri	3.848.373	3.400.399	2.174.890
Danışmanlık ve avukat giderleri	3.709.286	1.979.879	978.049
Ofis ve diğer idari giderler	1.690.075	1.506.073	725.905
Kira giderleri (*)	304.712	138.478	138.053
Komisyon giderleri	280.341	10.719	30.733
Seyahat giderleri	234.691	227.638	184.437
Vergi resim ve harçlar	174.022	79.938	25.924
Haberleşme giderleri	117.774	114.898	89.508
Diğer giderler	2.883.212	1.490.564	768.832
Toplam	**36.646.726**	**30.589.103**	**16.328.278**

Genel Yönetim Giderleri Büyüme Performansı

Genel Yönetim Giderleri	2024	2023
Personel giderleri	8,2%	93,0%
Amortisman ve itfa giderleri	13,2%	56,3%
Danışmanlık ve avukat giderleri	87,3%	102,4%
Ofis ve diğer idari giderler	12,2%	107,5%
Kira giderleri (*)	120,0%	0,3%
Komisyon giderleri	2515,4%	-65,1%
Seyahat giderleri	3,1%	23,4%
Vergi resim ve harçlar	117,7%	208,4%
Haberleşme giderleri	2,5%	28,4%
Diğer giderler	93,4%	93,9%
Toplam	**19,8%**	**87,3%**

Pazarlama ve satış giderleri 2023, 2024 yıllarında sırasıyla %59,3 ve %1,8'lik büyüme göstermiştir. Bu kalemin en büyük bileşeni toplamın %70'inden fazlasını oluşturan satış amaçlı elde tutulan devremülklere ödenen aidat giderleridir. Bu kalem aynı hesap dönemleri için sırasıyla %79,1'lik büyüme ve %17,3'lük bir düşüş performansı sergilemiştir. Sonraki en büyük kalem olan vergi, resim ve harçlar kalemi 2023 yılında %31,9'luk düşüş, 2024 yılında ise %452,7'lik bir artış sergilemiştir. Diğer kalemlerin alt toplamı ise 2023 yılında %30,2 düşüş, 2024 yılında ise önceki yıla göre %40,7 artış göstermiştir.

Pazarlama ve Satış Giderleri Kalemleri

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yeşilvadi Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22-26 Kapı No:37 34768 Ümraniye/İST.
Alemdağ V.D.: 600 049 4578 Tic. Sic. No:
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center No:
K:13 D:54 Şişli/İSTANBUL muhasebe@korfezgyo
Tel: 0216 400 90 00 Faks:
Mecidiyeköy V.D. 5
T.C. İSTANBUL TİCARET SICİLİ MÜDÜRLÜĞÜ 1923
17:28:22
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Pazarlama ve Satış Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri	30.413.378	36.787.445	20.535.913
Vergi resim ve harçlar	7.826.732	1.416.110	2.077.994
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	1.177.324	994.729	878.911
Sigorta giderleri	333.152	190.156	73.891
Reklam giderleri	-	-	215.071
Diğer giderler	886.709	518.925	1.272.952
Toplam	**40.637.295**	**39.907.365**	**25.054.732**

Pazarlama ve Satış Giderleri Kalemleri Büyüme Performansı

Pazarlama ve Satış Giderleri	2024	2023
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri	-17,3%	79,1%
Vergi resim ve harçlar	452,7%	-31,9%
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	18,4%	13,2%
Sigorta giderleri	75,2%	157,3%
Reklam giderleri		-100,0%
Diğer giderler	70,9%	-59,2%
Toplam	**1,8%**	**59,3%**

Diğer gelir tablosu kalemlerinden esas faaliyetlerden diğer gelirler değer düşüklüğü iptali kalemini, esas faaliyetlerden diğer giderler ise çok büyük oranda vade farkı giderlerinden oluşmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2023 yılında %59,3 artış göstermiştir. 2024 yılında bu tip bir gelir bulunmamaktadır. Değer düşüklüğü iptali kalemi 2023 yılı için 213,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Değer düşüklüğü iptali kalemi kapalı bloklardaki devre mülklerin satılması veya satış listesine alınmasına göre her raporlama döneminde ayrıca değerlendirilmektedir. 31 Aralık 2023 yılı itibariyle devre mülklerin tamamı satışa açılmıştır. Esas faaliyetlerden diğer giderler kalemi ise 2023 yılında %74,6 düşüş göstermiştir. 2024 yılında bu kalemde bakiye bulunmamaktadır. Sonuç olarak esas faaliyet kârı 2023 yılında %720,5 artmış, 2024 yılında ise %83,6'lık düşüş göstermiştir.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları kira ve değer artışları, kira sertifikası fonu ve kira sertifikası kâr payı gelirleri, katılma hesapları kâr payı gelirlerinden oluşmaktadır. Bu kalem 2023 yılında %31,7 düşüş, 2024 yılında %21,4 artış göstermiştir. Bu performansta yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış/azalışları ve kâr payı gelirleri etkili olmuştur. Yatırım faaliyetlerinden giderler kaleminde ise yalnızca 2023 yılında 27,5 milyon TL'lik bir bakiye bulunmakta olup bu tutar yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışını içermektedir.

Finansman giderlerinde 2024 yılı haricinde çok düşük bakiyeler (500 bin TL altı) bulunmakta olup bu bakiye 2024 yılında yapılan borçlanma sonrası 14,9 milyon TL seviyesine yükselmiştir.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 "Finansal Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Enflasyon muhasebesi kaynaklı gelir tablosunda yer alan ve anlamlı büyüklüğe sahip olan net parasal pozisyon kaleminden genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir. Bu kalem 2022 yılında -58,7 milyon TL,

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2023 yılında 103,9 milyon TL ve 2024 yılında 58,1 milyon TL net parasal kayıp olarak hesaplanmıştır. Bu tutarlar 2023 yılı için %93,6,'lık artışa 2024 yılında ise %44,1'lik bir düşüşe tekabül etmektedir. Özkaynakları bilanço büyüklüğünde büyük kısmı oluşturması ve özkaynakların parasal olmayan bir kalem olarak değerlendirilerek satın alma gücüne göre ifade edilmesi nedeniyle Şirket net parasal pozisyon kaybı yaşamıştır.

Nihai olarak Şirket 2022 yılında 95,9 milyon TL, 2023 yılında 195,7 milyon TL ve 2024 yılında 66,8 milyon TL net dönem kârı kaydetmiştir. Bu tutarlar 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %104'lük artışa ve %65,9'luk küçülmeye işaret etmektedir.

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

Şirketin hasılatı devremülk satış gelirleri, devremülk ve konut kira gelirleri, konut satış gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket hasılatı 2023 yılında %49,9, 2024 yılında ise %32 artış göstermiştir. Hasılatın alt kalemlerine bakıldığında devremülk satış gelirlerinin 2023 yılında %3,6, 2024 yılında %131,3 artış gösterdiği görülmüştür. Devremülk ve konut kira gelirleri 2023 yılında %78,2 artış, 2024 yılında %22,5 azalma yaşamıştır. Konut satış gelirleri 2023 yılında %312,6 artmış olup 2024 yılında konut satışı gerçekleşmemiştir. Görece küçük bir paya sahip yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri ise 2023 yılında bulunmamakta olup 2024 yılında yaklaşık 3,2 milyon TL'lik gerçekleşmeye sahiptir.

Net Satış Kalemi

Net Satışlar	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Devremülk Satış Gelirleri	132.682.197	57.363.013	55.393.640
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	31.742.743	40.935.870	22.969.953
Konut Satış Gelirleri	-	26.090.122	6.322.739
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	3.165.085	2.540.040	-
Toplam	**167.590.025**	**126.929.045**	**84.686.332**

Net Satış Kalemleri Büyüme Performansı

Net Satışlar	2024	2023
Devremülk Satış Gelirleri	131,3%	3,6%
Devremülk ve Konut Kira Gelirleri *	-22,5%	78,2%
Konut Satış Gelirleri	-100,0%	312,6%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kira Geliri **	24,6%	
Toplam	**32,0%**	**49,9%**

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

Şirketin faaliyet gösterdiği sektör makroekonomik koşullara, deprem başta olmak üzere doğal afetlere, döviz, faiz gibi başlıca ekonomik değişkenlere ve uzun vadede sosyal değişimlere hassas dinamiklere sahiptir. 2020 yılı başında etkisini göstermeye başlayan Covid pandemisi sonrası dünya genelinde enflasyonist bir ortam oluşmuş, sonraki dönemde ise globaldeki büyük ekonomiler başta olmak üzere sıkılaştırıcı para politikalarının daha baskın

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olduğu görülmektedir. Ülkemizde de 2023 yılı ortasından itibaren para politikasını sıkılaştırıcı aksiyonlar alınmaya devam etmektedir. Özellikle pandemi ve sonraki dönemde hem fiyat artışı hem de satış adedi anlamında yüksek performans gösteren gayrimenkul sektörü bahsi geçen sıkılaştırıcı para politikası dönemiyle birlikte daha pandemi sonrası döneme göre daha sınırlı performans göstermektedir. Yine 2023 yılı şubat ayında yaşanan deprem de sektörü derinden etkilemiştir. Bundan sonraki süreçte de başta makroekonomik değişkenlere başta olmak üzere birçok faktörün sektör ve dolayısıyla Şirket üzerinde etkili olması beklenmektedir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirketin dönemler itibari ile borçluluk durumu aşağıdaki gibidir;

Borçluluk Durumu (Konsolide)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli yükümlülükler	**183.920.587**	**54.701.200**	**49.084.045**
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	183.920.587	54.701.200	49.084.045
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**23.255.957**	**22.970.107**	**20.163.839**
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	23.255.957	22.970.107	20.163.839
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**207.176.544**	**77.671.307**	**69.247.884**
Özkaynaklar	**1.202.982.746**	**1.136.446.526**	**651.370.753**
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	330.000.000	66.000.000	66.000.000
Yasal yedekler	42.428.576	39.394.372	25.296.619
Diğer yedekler	763.787.729	835.353.768	464.127.384
Net Dönem Karı veya Zararı	66.766.441	195.698.386	95.946.750
TOPLAM KAYNAKLAR	**1.410.159.290**	**1.214.117.833**	**720.618.637**
Net Borçluluk Durumu			
A. Nakit	1.378.886	2.936.910	3.462.428
Kasa	1.919	2.273	3.548
Vadesiz Mevduat	1.376.967	2.934.637	3.458.880
B. Nakit Benzerleri	187.050	68.693.957	34.963.386
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	59.514.441	130.357.872	81.745.275
D. Likidite (A+B+C)	61.080.377	201.988.739	120.171.089
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	109.822.211	-	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı*	579.948	938.693	735.289
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	110.402.159	938.693	735.289
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	49.321.782	(201.050.046)	(119.435.800)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri*	-	4.074.860	4.528.616
L. Tahviller	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-	4.074.860	4.528.616
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	49.321.782	(196.975.186)	(114.907.184)

** Kiralama işlemlerinden yükümlülükler bu kaleme yazılmıştır.*

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yamanevler Mah. Ahmet Teyfik İleri Cad. 1-26 İç Kapı No:
V.D.: 600 049
Mersis No: 0600 0494 5780 0001
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center
muhasebe@korfezgyo.com
Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Son mali tablo döneminde 109,8 milyon TL olarak yer alan ve Şirket tarafından satın alınan Toruncenter ofis katı için kullanılan 95 milyon TL kredi 11 Mart 2025 tarihinde kâr payı ve vergiler dahil 120,6 milyon TL ödenerek kapatılmış olup söz konusu hususa ilişkin aynı tarihte KAP'ta açıklama yapılmıştır.

11 İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1 İşletme sermayesi beyanı:

Net İşletme Sermayesi			
Finansal Kalemler - TL	*31.12.2024*	*31.12.2023*	*31.12.2022*
Dönen Varlıklar	620.643.038	793.029.170	419.490.582
Kısa Vadeli Yükümlülükler	183.920.587	54.701.200	49.084.045
Net İşletme Sermayesi	**436.722.451**	**738.327.970**	**370.406.537**

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere Şirket önümüzdeki 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesine sahiptir. Şirketin kısa vadeli yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti dönen varlıkların en büyük bölümünü oluşturan stokların nakite çevirilebilme hızından etkilenecektir.

12 EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

13 KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ[24]

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

Yoktur.

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

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

13.2 İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3 Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

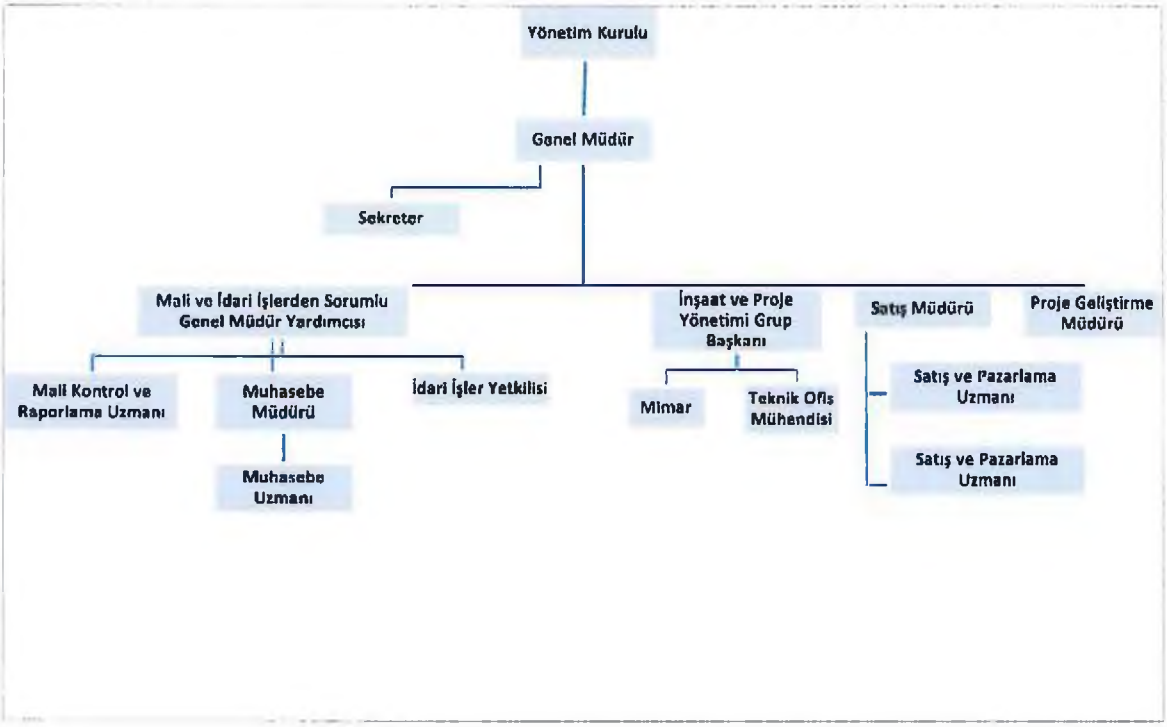
13.5 Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14 İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1 İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirketin organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



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

Doğrulama Kodu: 1d34cbfc-99a9-4333-a6e5-e095ab1abbc2
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama