

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun
Kullanımına İlişkin Denetim Komitesi Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yönetim Kurulu'nun 30.12.2024 tarihinde aldığı karar ile gerçekleşen bedelli sermaye artırımından sağlanan fonun aşağıda belirtilen yerler ve amaçlar için kullanıldığının belirtilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1- RAPORUN AMACI

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

İşbu 'Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor' Pay Tebliği Madde 33 çerçevesinde bedelli sermaye artırımından elde edilen fonun kullanım yerlerini açıklamak için hazırlanmış ve kamuoyuna duyurulmuştur.

2- FAALİYETLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket Genel Bilgileri:

Ticaret Unvanı : Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ticaret Sicil No : 347261 / İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu
Mersis No. : 0586004746700018
Merkez Adresi : Fulya Mah. Büyükdere Cad.Torun Center D Blok No:74 K:13 D:54 Şişli / İstanbul
İletişim Bilgileri : Tel: (0216) 400 90 00
Vergi Dairesi / Vergi No : Mecidiyeköy V.D./ 5860047467
İnternet Sitesi Adresi : www.korfezgyo.com.tr

Şirket'in Sermayesi:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 Türk Lirası (TL) olup, bu sermaye her biri 1 (bir) TL nominal değerde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi 990.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL nominal değerde 286.317.000 adet A grubu nama yazılı ve 703.683.000 adet B grubu hamiline yazılı paya bölünmüştür. A Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. Bu sermaye 23.09.2025 Tarih ve 11422 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanarak tescil edilmiştir.

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

Ortaklık Yapısı:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla

Şirketin Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticari Unvanı / Adı Soyadı	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	732.600.000.-	74,00
Halka Açık	257.400.000.-	26,00
Toplam	990.000.000.-	100,00

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile 1996 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ticari unvanı 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in bağlı ortaklığı veya iştiraki bulunmamaktadır.

3- GERÇEKLEŞEN BEDELLİ SERMAYE ARTIRIMI HAKKINDA

30.12.2024 tarihinde alınan bedelli sermaye artırımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı ile 03.07.2025 gerçekleşen SPK ihraç belgesi onayı akabinde Şirket'imizin 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde mevcut 330.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 990.000.000 TL'ye artırılması dolayısıyla, ihraç edilen toplam 660.000.000 TL nominal değerli paylar için 23.07.2025 – 06.08.2025 tarihleri arasında mevcut ortakların rüçhan haklarını kullanması için süre tanınmış, bu süre sonunda rüçhan hakkı kullanılmayan 754.684 TL nominal değerli paylar 12.08.2025 tarihinde Borsa İstanbul Birincil Piyasada satışa sunulmuş ve aynı gün 1 TL nominal değerli pay için ortalama fiyatı 3,6439 TL olacak şekilde satışa tamamlanmıştır.

4- SERMAYE ARTIRIMI SONUCUNDA ELDE EDİLECEK FONLARIN, PLANLANAN KULLANIM ALANLARI

28.05.2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan 28.05.2025 tarihli "Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor" içeriğine uygun bir şekilde kullanılmasına karar verilmiştir.

Söz konusu raporda bedelli sermaye artırımı sonucunda elde edilecek 660.000.000 TL tutarındaki fondan kaynaklanacak gelirin Şirketin portföyünde yer alan Tuzla arsasındaki paylı mülkiyetin giderilmesinde, Şirketin yapacağı yeni gayrimenkul yatırımlarında ve Şirket işletme sermayesi ve faaliyet giderlerinin karşılanmasında kullanılacağı yer almakla beraber, kullanım alanlarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır;

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

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

- Elde edilecek fonun %40'ının kira geliri üretmeye müsait İstanbul'da veya diğer büyükşehirlerde ofis alımlarında kullanılması planlanmaktadır Ofis alımlarında ilk olarak A sınıfı olarak tanımlanan yüksek inşaat kalitesine ve yüksek mimari standartlara sahip, depreme karşı dayanıklı, profesyonel ve teknolojik bina yönetim sistemlerini haiz ve şehrin ana iş merkezlerinde yer alan ofisler önceliklendirilecektir.

- %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.

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

5- FONUN KULLANILDIĞI ALANLAR

Bedelli sermaye artırımında elde edilen fonun 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir:

Tuzla Arsası:

Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
99.000.000	302.379	98.697.621

Kullanım Detayı	Tutarı (TL)
Best - Use Analizi Danışmanlık Bedeli	302.379

Yeni Yatırımlar:

	Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
Ofis Yatırımı	264.000.000	-	264.000.000
Lojistik Depo Yatırımı	264.000.000	-	264.000.000
Amaçlı Arsa Alımı			
TOPLAM	528.000.000	-	528.000.000

İşletme Sermayesi:

Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
33.000.000	7.903.036	25.096.964

Kullanım Detayı	Tutarı (TL)
İşletme Sermayesi (Personel -Danışmanlık – B.sız Denetim – Avukat) Ödemeleri	6.641.136
B.li Sermaye Artışı Ödemeleri (Aracı Kurum – BİST – Rekabet Kurumu)	1.261.900
TOPLAM	7.903.036

Bedelli sermaye artırımında elde edilen fonun işbu rapor hazırlama tarihi olan 7 Kasım 2025 itibarıyla kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir:

Tuzla Arsası:

Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
99.000.000	302.379	98.697.621

Kullanım Detayı	Tutarı (TL)
Danışmanlık (Best - Use Analizi) Ödemesi	302.379

Yeni Yatırımlar:

	Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
Ofis Yatırımı	264.000.000	-	264.000.000
Lojistik Depo Yatırımı	264.000.000	-	264.000.000
Amaçlı Arsa Alımı			
TOPLAM	528.000.000	-	528.000.000

İşletme Sermayesi:

Fon Tutarı (TL)	Kullanılan Fon Tutarı (TL)	Kullanılacak Fon Tutarı (TL)
33.000.000	10.808.573	22.191.427

Kullanım Detayı	Tutarı (TL)
İşletme Sermayesi (Personel -Danışmanlık – B.sız Denetim – Avukat) Ödemeleri	9.516.673
B.li Sermaye Artışı Ödemeleri (Aracı Kurum – BİST – Rekabet Kurumu)	1.261.900
TOPLAM	10.808.573

6- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Bedelli sermaye artışından kaynaklanan 660.000.000 TL'lik fonun 30 Eylül 2025 ve 7 Kasım 2025 tarihleri itibarıyla kullanılan kısmına ilişkin tutarların kullanım amacına uygun olarak Fon Kullanım Raporu'nda belirtilen alanlarda kullanıldığı başka herhangi bir alanda kullanılmadığı tespit edilmiştir.

07.11.2025

Erkan ÖMEROĞLU
Denetim Komitesi Başkanı

Sabahattin BİRDAL
Denetim Komitesi Üyesi