Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İhraççı Bilgi Dokümanıdır

Bu ihraççı bilgi dokümanı Sermaye Piyasası Kurulunca ....11...../..04.../2014. tarihinde onaylanmıştır.

Bu ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özet ile birlikte geçerli bir izahname oluşturur. Bu nedenle, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özetin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

İhraççı bilgi dokümanının ilanından söz konusu doküman kapsamında halka arz işlemini gerçekleştirmek için Sermaye Piyasası Kuruluna onaylanmak amacıyla sermaye piyasası aracı notu sunuluncaya kadar geçen süre boyunca bu ihraççı bilgi dokümanının güncellenmesi gerekmez.

İhraççı bilgi dokümanının onaylanması, ihraççı bilgi dokümanında yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Bu ihraççı bilgi dokümanı ile birlikte incelenmesi gereken sermaye piyasası aracı notu ve özet, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.korfezgyo.com.tr ve www.gedik.com adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.gov.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu(SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnameyi oluşturan belgeler ve bu belgelerin 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. 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.

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

11 Nisan 2014

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

İÇİNDEKİLER

		Sayfa No
1) İhraççı Bilgi Dokümanının Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	:	4
2) Bağımsız Denetçiler	:	4
3) Seçilmiş Finansal Bilgiler	:	5
4) Risk Faktörleri	:	8
5) İhraççı Hakkında Bilgiler	:	16
6) Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	:	21
7) Grup Hakkında Bilgiler	:	26
8) Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	:	29
9) Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	:	32
10) İhraççının Fon Kaynakları	:	37
11) Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar	:	40
12) Eğilim Bilgileri	:	40
13) Kâr Tahminleri ve Beklentileri	:	42
14) İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	:	43
15) Ücret ve Benzeri Menfaatler	:	51
16) Yönetim Kurulu Uygulamaları	:	52
17) Personel Hakkında Bilgiler	:	60
18) Ana Pay Sahipleri	:	60
19) İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	:	62
20) İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	:	64
21) Diğer Bilgiler	:	67
22) Önemli Sözleşmeler	:	72
23) Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	:	72
24) İştirakler Hakkında Bilgiler	:	74
25) İncelemeye Açık Belgeler	:	74
26) Ekler	:	75

11 Nisan 2014

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 BİLGİ 183

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO İSTANBUL Tel: +90 212 217 29 29 - Fax: +90 212 217 27 28 Cinciliköyü V.D. 580 004 7467

KISALTMA VE TANIMLAR

Aracı Kurum/GEDİK	: Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
AVM	: Alışveriş Merkezi
Borsa/BİAŞ	: Borsa İstanbul A.Ş.
BKA	: Brüt Kiralanabilir Alan
BSMV	: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Çelen	: Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dumankaya İnşaat	: Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
GVK	: Gelirler Vergisi Kanunu
GYO Tebliği	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği"
Körfez GYO/Şirket/Ortaklık:	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi Kanunu
Körfez Tatil Beldesi	: Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kuveyt Türk	: Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu
NSA	: Net Satılabilir Alan
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Reel Değerleme	: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
YK	: Yönetim Kurulu

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 153 2 MART

11 Nisan 20..

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad. No. 129/13 İSTANBUL Tel: 0 212 217 29 29 - Fax: 0 212 217 27 28 Çiçekliköy V.D. 586 004 7467

1. İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraççı bilgi dokümanı ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraççı bilgi dokümanında bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı **KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** **07/04/2014**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Ufuk GÜNER — **Genel Müdür** **Abdullah TİVNİKLİ** — **Yönetim Kurulu Başkanı** KÖRFEZ GYO KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad. N. 12W1 Esentepe - İSTANBUL Tel: +90 212 217 29 29 - Fax: +90 212 217 27 28 Zincirlikuyu V.D. 586 004 7467	**İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI**
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.** **07/04/2014**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Zafer H. AKSOY — **Kurumsal Finansman Müdürü** **Erhan TOPAÇ** — **Yönetim Kurulu Başkanı** GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	**İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI**

2. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

2.1. Bağımsız denetim kuruluşunun ticaret unvanı, adresi ve sorumlu ortak baş denetçinin adı soyadı:

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 153

11 Nisan 2014

Körfez GYO'nun 2011 yılına ilişkin finansal tabloları:

Ünvanı : Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. N. 12W1 Esentepe - İSTANBUL
Tel: +90 212 217 29 29 - Fax: +90 212 217 27 28
Zincirlikuyu V.D. 586 004 7467

Adresi : Büyükdere Cad. Beytem Plaza No: 22 K: 9-10 Şişli İstanbul

Tel :+90 212 315 30 00

Faks : +90 212 230 82 91

Sorumlu Ortak Baş Denetçi: Metin Canoğulları

2012 ve 2013 yıllarına ilişkin finansal tabloları ise:

Ünvanı : DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

Adresi : Sun Plaza Maslak Mahallesi Bilim Sokak No: 5 Şişli İstanbul

Tel : +90 212 366 60 00

Faks : +90 212 366 60 10

Sorumlu Ortak Baş Denetçi: Müjde Şehsuvaroğlu / Koray Öztürk

tarafından denetlenmiştir.

2012 yılına ait finansal tablolarla birlikte, 2011 yılına ait finansal tablolar da, DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. (Deloitte) tarafından geçmişe yönelik mukayeseli finansal tablo hazırlanması amacıyla denetlenmiştir. Böylece 2011 yılına ait finansal tablolar hem Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından hem de DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. (Deloitte) tarafından denetlenmiş bulunmaktadır.

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

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş ile Şirket'in denetim anlaşması 31.12.2011 tarihi itibariyle sona erdiğinden, 12.04.2013 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile bağımsız denetçi olarak DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'nin seçilmesine karar verilmiş, bu husus 2012 olağan genel kurulunda kabul edilmiştir.

3. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

ÖZET BİLANÇO	31.12.2011 (TL)	31.12.2012 (TL)	31.12.2013 (TL)
Dönen Varlıklar	**53.127.740**	**58.766.785**	**73.806.649**
-Nakit ve Nakit Benzerleri	16.936.523	7.303.684	22.965.025
-Finansal Varlıklar	-	13.463,508	
-Stoklar	35.440.424	37.144.362	48.929.330
Duran Varlıklar	**24.068**	**27.718**	**6.528.925**
-Maddi Duran Varlıklar	8.308	11.958	13.042
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	6.515.883
Aktif Toplamı	**53.151.808**	**58.794.503**	**80.335.574**

11 Nisan 2014

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.633.946**	**6.718.936**	**48.631.607**
-Finansal Borçlar	-	-	-
-Ticari Borçlar	-	-	22.199.574
-Alınan Avanslar	-	6.299.603	26.343.593
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**17.122.337**	**20.040.438**	**49.643**
-Uzun Vadeli Finansal Borçlar	-	-	
Özkaynaklar	**34.395.525**	**32.035.129**	**31.654.324**
Ödenmiş Sermaye	65.822.000	65.822.000	49.500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.373.208	2.373.208	2.373.208
Geçmiş Yıllar Zararları	(33.724.951)	(33.799.683)	(19.838.079)
Net Dönem Kar / Zararı	(74.732)	(2.360.396)	(382.315)

ÖZET GELİR TABLOSU	**01.01-31.12.2011 (TL)**	**01.01-31.12.2012 (TL)**	**01.01-31.12.2013 (TL)**
Satış Gelirleri	0	0	0
Brüt Kar / Zarar	**0**	**0**	**0**
Faaliyet Karı / Zararı	(1.024.216)	(2.301.490)	426.339
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / Zararı	(74.732)	(2.360.396)	(382.315)
Dönem Karının / Zararının Dağılımı - Ana ortaklık dışı paylar - Ana Ortaklık Payları	 (221.784) 147.052	 (2.360.396)	 (382.315)
Pay Başına Kazanç / Kayıp	0,0030	(0,0477)	(0,0077)

Şirke'tin 31.12.2013 tarihli portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıda yer almaktadır:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem 31 Aralık 2013 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	22.965.025
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	55.445.213
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	
	Diğer Varlıklar		1.925.336
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md. 3 / (p)	**80.335.574**
E	Finansal Borçlar	Md. 31	

11 Nisan 2014

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

			-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	31.654.324
	Diğer Kaynaklar		48.681.250
D	**Toplam Kaynaklar**	Md. 3 / (p)	**80.335.574**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem 31 Aralık 2013 (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	22.197.913
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	22.964.213
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	22.964.213

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	97%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	1%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,	Md. 24 / (d)	0%	≤%49

11 Nisan 2014

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)			
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	2%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	0%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	1%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	Md. 22 / (l)	29%	≤%10

4 Mart 2014 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun yeni düzenlemelerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamının, ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaması gerektiğine ilişkin hükmü sebebiyle, Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarında ortaya çıkan söz konusu düzenleme kapsamındaki portföy sınırlamalarına uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla, 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarda tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının aktif toplamın %10'unu aşan kısmının, Şirketin diğer katılım bankalarında kendi namına açacağı hesaplarda ve/veya söz konusu Katılım Bankaları ile Hazinenin ihraç ettiği kira sertifikalarında değerlendirilmesine ve söz konusu işlemin Mart 2014 sonuna kadar tamamlanmasına oy birliğiyle karar verilmiştir. Şirket diğer katılım bankalarında katılım hesapları açmak suretiyle 31 Mart 2014 itibariyle söz konusu uyumsuzluğunu gidermiştir.

"**Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır**."

4. RİSK FAKTÖRLERİ

4.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket 2011 yılı Aralık ayında GYO'ya dönüşmüştür ve mevcut durumda portföyünde Kartal Projesi, Kilyos arsası ve yıkım kararı olan Güre Tesisi mevcuttur. Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesinden dolayı 4.2. bölümünde detaylandırılan bazı sektörel risklere maruz kalabilir; imar planları değişebilir; arsaların inşaat hakkı azaltılabilir; devam eden inşaatlar imar değişikliği nedeniyle tamamlanamayabilir; taşeronlara özel sebeplerle inşaat teslimleri gecikebilir. Portföydeki gayrimenkuller bazında kısa bilgiler ve muhtemel riskler aşağıda başlıklar halinde verilmektedir.

Kilyos Arsası:

Şirket'in İstanbul/Sarıyer-Kilyos arsası üzerinde Belediye tarafından yapılan imar değişikliği sonucunda oluşan ve arsanın alan kaybına neden olan bir terk söz konusudur. Terkin Belediye tarafından şirket lehine düzenlenmesi konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu terkin kaldırılamama ihtimali de bulunmaktadır.

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

Kartal Horizon Projesi:

İstanbul/Kartal İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde geliştirilen projede rezidans üniteleri ve ticari üniteler bulunmaktadır. Projede 109 adet rezidans ünitesi, 34 adet home office ve 35 adet ticari ünite yer almaktadır. İlgili proje Dumankaya İnşaat tarafından inşa edilmektedir. Söz konusu proje 4.2. maddede yer almakta olan sektörel risklere maruz kalabilir.

Şirket, Dumankaya İnşaat (Yüklenici) ile 19 Mart 2012 tarihinde imzalamış olduğu arsa satış vaadi sözleşmesinin kısmen değiştirilmesine yönelik olarak, 17 Şubat 2014 tarihinde ek sözleşme imzalamıştır. Söz konusu ek sözleşme ile ana sözleşmede belirtilen ödeme dönemlerinde ve ana sözleşmede geçen bazı hükümlerde değişiklik yapılmasına karar verilmiştir. Yeni ödeme planına göre Yüklenici'nin, Şirket'e ödeyeceği asgari tutar, bugüne kadar ödediği bedeller de dâhil olmak üzere, ana sözleşmedeki bedele ilave olarak 4.500.000 TL artmıştır.

Güre Tesisi:

30 Eylül 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü, Ilıca Alanı Mevkii, 21 KL IV Pafta, 151 Ada, 2 Parselde bulunan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'nin sahip olduğu devremülkleri (3.539 Adet) 10.982.168.-TL+%1KDV ve ticari bağımsız bölümleri (1 adet otel, 2 adet havuz, 1 adet hamam, 1 adet market ve 7 adet işyeri olmak üzere toplam 12 Adet) 4.005.085.-TL+%18KDV bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

Satın alma işlemine konu Balıkesir/Güre'de bulunan devremülkler ve diğer tamamlayıcı ticari ünitelerden müteşekkil turizm tesisi bizzat Şirket tarafından 1997 – 2001 yılları arasında inşa edilmiş, 2001 yılı Eylül ayında hizmete açılmış ve 2008 yılı Aralık ayında, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm çalışmaları öncesinde, Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'ye 30.12.2008 tarihinde toplam 13.000.000.-TL+KDV bedel ile satılmıştır.

Mevcut tesis yapıldığı dönemde yaz aylarında hizmet vermek üzere tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Sonrasında tesisin teknik olarak bahar ve kış dönemlerine uygun inşa edilmemiş olması ve 20 odalı bir otelin işletilmesinin rantable olmaması sebebiyle, tesis yönetimi tüm tesisin 7,5 ay boyunca kapalı olarak tutulmasına karar vermiştir. Tesisin bahar ve kış dönemlerinde kapalı tutulması sonucunda bu dönemlere denk gelen devremülklerin satışı yapılmamıştır. Bu durumdaki devremülklerin ve ticari ünitelerin bir GYO portföyünde bulunmasının doğru olmayacağı düşüncesiyle Şirket, GYO'ya dönüşüm çalışmaları öncesinde bu tesisi portföyünden çıkarma kararı almıştır.

Takip eden yıllarda söz konusu tesisin, inşaat temellerinin deniz seviyesinin altında tasarlanmış olması sebebiyle ortaya çıkan zemin sıvılaşması probleminden dolayı binaların hasara uğrama ve yıkılma riski ortaya çıkmış ve 28.01.2012 tarihli kat malikleri kurulu toplantısında tesisin kapatılması ve yıkılarak yeniden yapılmasına karar verilmiştir. Yapılan

11 Nisan 2014

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

başvuru üzerine Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 06.05.2013 tarihli yazısı ile riskli yapı tespit formlarını onaylamış ve yıkım sürecini resmi olarak başlatmıştır.

Diğer yandan 31.05.2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, söz konusu tesisin yıkılıp hızlıca yeniden yapılabilmesi için büyük bir kolaylık sağlamıştır. Söz konusu kanun ile tesisteki hak sahiplerinin oybirliği ile karar alma zorunluluğu ortadan kalkmış, üçte iki çoğunluk ile karar alabilme ve ayrıca yasada öngörülen çeşitli vergisel ve diğer teşviklerden faydalanma imkânı doğmuştur. Şirket'in portföyüne kattığı devremülk ve ticari ünitelerin arsa payları oranı toplamı üçte ikinin üzerinde olduğundan, Şirket'in kararı arsanın yeniden değerlendirilmesi konusunda belirleyici durumdadır.

Diğer yandan 2004 yılında bölgenin turizm alanı olarak ilan edilmesi ve sonrasında 2007 yılında imar planlarında yapılan düzenleme ile bodrum katlarda yer alacak sosyal amaçlı donatı alanlarının emsal dışı tutulması ve ilaveten 2013 yılında yürürlüğe giren planlı alanlar tip imar yönetmeliği ile emsal dışı yeni alanların kazanılması nedeniyle, mevcut yapı alanına göre daha geniş kullanım alanına sahip yeni bir proje geliştirme imkânı elde edilmiştir.

İmar haklarındaki iyileşmeler ve 6306 sayılı yasa ile karar alma süreçlerinin kolaylaşması, söz konusu tesisin yıkılarak üzerinde yeni bir proje geliştirilmesini yapılabilir ve kârlı bir yatırım haline getirmiştir. Arsanın termal su potansiyelini de değerlendirerek yılın on iki ayı hizmet verecek bir tesis inşa edilmesi halinde, mevcut hak sahiplerine muadil devreler verilse dahi, kalan devrelerin satışının ilgi göreceği ve eskisine göre çok daha büyük inşa edilecek otelin iyi bir kira geliri ve satış değeri oluşturacağı düşünülmektedir.

Arsanın panoramik deniz manzarası, kendisine ait termal kuyusu, Kaz Dağları'nın eteklerinde denize sıfır olan konumu, yeni yapılan İstanbul-İzmir Otoyolunun getireceği ulaşım kolaylığı, Ankara-Bursa-İzmir gibi büyük illere yakınlığı son dönemde yurtiçi ve yurtdışından (özellikle Arap ülkelerinden) termal ve sağlık turizmine artan talep gibi avantajlar Güre Termal Turizm Tesisi yatırımını cazip kılan unsurlardır. Yapılmış pazar araştırmaları da bu yatırımın başarılı olacağına dair beklentileri desteklemektedir.

Ayrıca bölgede termal özellikli diğer tesislerin gördüğü ilgi, mevcut hak sahiplerinin mümkün olması halinde fark bedelini ödeyerek daha büyük alanlı ünitelere geçme yönündeki arzusu ve Şirket'in iştiraki olduğu Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin müşterilerinin tesisin termal imkânlar olması durumunda kış ve bahar dönemleri için gösterdiği ilgi, tesisin kârlı bir yatırım fırsatı olduğuna işaret etmektedir.

Bu çerçevede Şirket, geçmişini bildiği, hak sahiplerini yakından tanıdığı, pazar şartları ve satış kabiliyeti hakkında iyi bir bilgi ve tecrübe sahibi olduğu bölgede kârlı bir yatırım olacağına inandığı için söz konusu tesisi tekrar portföyüne katmıştır.

11 Nisan 2013

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

4 Ekim 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketin aktifinde bulunan ve tapuda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü, Ilıca Alanı Mevkii, 21 KL IV Pafta, 151 Ada, 2 Parseldeki taşınmazın yıkılıp yeniden yapılması amacıyla projelendirme çalışmalarına başlanmasına, taşınmazın daha önceki maliki olan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. tarafından yürütülen projelendirme çalışmalarının yapılacak bir protokol ile devir alınmasına; Afet Kanunu kapsamında yıkım işlemlerinin ve tapu cins tahsisi işlemlerinin yapılmasına, taşınmazın diğer malikleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmasına, yeni proje için yapı ruhsatı alınmasına, projenin geliştirilmesi için imza sirkülerinde tanımlanan yetkiler çerçevesinde gerekli olan her türlü sözleşmelerin imzalanmasına ve tüm bu işlemlerin yürütülüp tamamlanması hususunda başkalarını tevkil yetkisi ile beraber Genel Müdürlüğün yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

Mevcut projenin yapılmasından sonraki bir dönemde arsanın imar planı turistik tesis alanı olarak değişmiştir. Söz konusu arsa hiç yapılaşmamış, boş bir arsa değildir ve hâlihazırda üzerinde konut olarak yapı kullanma izni almış, yıllarca kullanılmış bağımsız bölümler ve bunlar üzerinde çok sayıda hak sahibi bulunmaktadır. Dolayısıyla bu durumun bir kazanılmış hak olarak değerlendirilmesi ve söz konusu arsa üzerinde her biri ayrı bağımsız bölüm tapusu alabilecek şekilde konutlar inşa edilebilmesine imkân tanınması makul ve yerinde olacaktır. Şirket, bu yöndeki taleplerini ilgili kurumlara iletmiş bulunmaktadır.

Mevcut hak sahiplerine denize yakınlığı, büyüklüğü ve yılın dönemi itibariyle muadil olan devreler teklif edilmesi planlanmaktadır. Körfez Tatil Beldesi ile imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde, yeni projeden her bir mevcut devremülk malikine muadil bir devremülk verileceği Şirket tarafından kabul edilmiştir. Eski ve yeni projelerdeki devrelerin değerlendirilmesi için yeni proje kesinleştiğinde SPK lisanslı bir gayrimenkul değerleme firmasına şerefiye çalışması yaptırılacaktır. Güre Tesisinin yıkımı sonrasında yapılacak Kat Malikleri Genel Kurul toplantısında devremülk sahipleriyle sözleşmeler imzalanarak ve vekaletler alınarak, yeni projeden verilecek devreler karşılığında arsa paylarının devralınması planlanmaktadır.

Güre'de geliştirilmesi planlanan projede, eski projeden devremülk sahibi olan kişilere muadil (aynı döneme ve yakın şerefiyeye sahip) devreler verilmesi planlanmaktadır. Mevcut devremülk sahiplerinin yeni gerçekleştirilecek projede (daha büyük ünitelere geçmek isteyenlerin ödeyecekleri fark bedelleri hariç) herhangi bir maliyete katlanmamaları hedeflenmektedir. Projenin bütün maliyetinin Şirket tarafından karşılanması, bunun karşılığında da inşaat hakkında meydana gelecek artışların Şirkete ait olması planlanmaktadır.

11 Nisan 2013

Güre projesinin geliştirilmesi diğer mülk sahipleri ile anlaşmaya bağlıdır. Kentsel dönüşüm kanunu çeşitli kolaylıklar sağlasa da, itirazlar ve açılabilecek davalar proje geliştirme sürecini olumsuz etkileyebilir. Bağımsız bölümlere ayrı tapu çıkartılamaz ise diğer hak sahiplerine devretatiller teklif edilebilir ve bu durum da anlaşmayı zorlaştırabilir.
Yıkım sonrasında geliştirilmek istenen yeni proje çalışmalarının proje olarak onaylanması garantisi bulunmamaktadır. Onay alınacak yeni proje kapsamında inşaat çalışmaları

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

hedeflenen sürede tamamlanamayabilir ve yeni proje kapsamındaki nakit geri dönüşleri beklenen sürede gerçekleşmeyebilir.

4.1.1. Maliyetler

Genel ekonomik durum ve buna bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Körfez GYO da projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.

4.1.2 İnşaatlara İlişkin Riskler

Şirketin inşaat projelerinin hızla başlanılıp, bitirilmesi ve en kısa sürede teslim edilmesi üzerinde özellikle, imar izni, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması Şirketin hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, müteahhitlerin ve taşeronların üstlendikleri işleri vakitlice bitirebilmesi, projenin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin söz konusu olmaması şeklinde özetlenebilecek faktörler son derece önemli rol oynamaktadır.

4.1.3 Proje Geliştirmek için Uygun Arazilerin Bulunamaması

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkanı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

4.1.4. Kuveyt Türk'ün, Ortaklığın Hissedarı Olarak Kontrol Yetkisi

Ortaklığın ana hissedarı olan Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Ortaklığın yönetim kontrolünü elinde tutmaktadır. Halka arz sonrasında, Kuveyt Türk'ün imtiyazlı A grubu hisselerin tamamına, A grubu hisseler ile B grubu hisselerin toplamında da çoğunluk hisseye sahip olacağı dikkate alındığında, halka arz sonrası şirketin yönetim kurulunun tüm üyelerini, Kuveyt Türk'ün belirleyeceği sonucuna ulaşılabilir.

4.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

11 Nisan 2011

4.2.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski

Körfez GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabiidir. Şirket GYO statüsünü 2011 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dahil fakat bunlarla sınırlı

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No. 126/1 Levent İSTANBUL
Tel: +90 212 237 29 29 - Fax: +90 212 237 27 28
Zincirlikuyu V.D. 186 004 7467

olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uymasını gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli oranda etkileyebilir.

4.2.2. Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Genel Riskler

Gayrimenkul yatırımları, ülkenin genel ekonomik, politik ve finansal görünümü doğrultusunda yatırımcılar için risk teşkil edebilmektedir. Genel görünümün kötüye gitmesi talebi azaltmakta ve dolayısıyla doluluk oranları kira ve/veya satış gelirleri gerilemektedir.

4.2.2.1 Yatırımların Likit Olmaması:

Şirket'in olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması nedeniyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski mevcuttur. Bu durum şirketin mali yapısında olumsuz sonuçlar doğurabilir.

4.2.2.2 Coğrafi Etkenler:

Ülkemiz deprem kuşağında yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmeyeceğine ve/veya yapılacak sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının tazmin edileceğine ilişkin kesinlik yoktur.

4.2.2.3 Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği

GYO'ların portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlenmektedir. Bu değerleme doğası gereği subjektiftir. İşlem varsayımsal değerler üzerine yapıldığından bulunan değerler ilgili gayrimenkulun fiilen devri halinde değişkenlik gösterebilir.

Şirket portföyündeki varlıklar düzenli olarak bağımsız ekspertiz firmaları tarafından değerlenmektedir. Genel olarak konjonktürde meydana gelebilecek gelişmeler, piyasaya dair olumsuz sonuçlar neticede varlığın değerinde olumsuz etkilere neden olabilir. Varlıkların değeri süreklilik arz etmeyebilir.

Ayrıca, kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına gore değişkenlik göstermektedir.

11 Nisan 2.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 153

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

4.2.2.4 İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınamaması ihtimali de mevcuttur. Neticede bu risk şirketin mali durumunu negatif olarak etkileyebilir.

4.2.2.5 Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alandır. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla şirketin gelirlerinde azalmaya sebep olabilecektir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

4.3. Diğer riskler:

4.3.1. Katılım Payı Oranı Riski

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in katılım payı oranlarına duyarlı varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	812	275	18.342
Bankalar	22.964.213	7.303.409	16.918.181
- Vadeli mevduat - TL	22.773.886	7.251.134	16.816.631
- Vadesiz mevduat - TL	190.327	52.275	101.550
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	**22.965.025**	**7.303.684**	**16.936.523**

Şirketin bütün katılım hesabı 31.12.2013 tarihi itibariyle Şirket'in ana ortağı olan Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dedir.

4 Mart 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun yeni düzenlemelerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamının, ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaması gerektiğine ilişkin hükmü sebebiyle, Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarında ortaya çıkan söz konusu düzenleme kapsamındaki portföy sınırlamalarına uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla, 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarında tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının aktif toplamın %10'unu aşan kısmının, Şirket'in diğer katılım bankalarında kendi namına açacağı hesaplarda ve/veya söz konusu Katılım Bankaları ile Hazinenin ihraç ettiği kira sertifikalarında değerlendirilmesine ve söz konusu işlemin Mart

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

414

11 Nisan 2014

KÖRFEZ GYO

2014 sonuna kadar tamamlanmasına oy birliğiyle karar verilmiştir. Şirket diğer katılım bankalarında katılım hesapları açmak suretiyle 31 Mart 2014 itibariyle söz konusu uyumsuzluğunu gidermiştir.

4.3.2. Döviz Kuru Riski

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

4.3.3. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini ifade eder. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirket'in yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Şirket'in finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir. Dönemler itibarıyla parasal borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2013	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 Aydan kısa (I)	3-12 ay Arası (II)	1-5 yıl Arası (III)
Ticari borçlar	(22.199.574)	(24.001.661)	(1.661)	(24.000.000)	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-
Toplam parasal borçlar	**(22.199.574)**	**(24.001.661)**	**(1.661)**	**(24.000.000)**	-

31 Aralık 2012	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 Aydan kısa (I)	3-12 ay Arası (II)	1-5 yıl Arası (III)
Ticari borçlar	(19.998.119)	(24.000.000)	-	-	(24.000.000)
Diğer borçlar	(381.316)	(381.316)	(381.316)	-	-
Toplam parasal borçlar	**(20.379.435)**	**(24.381.316)**	**(381.316)**	-	**(24.000.000)**

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

11 Nisan 2014

KÖRFEZ GYO

31 Aralık 2011	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 Aydan kısa (I)	3-12 ay Arası (II)	1-5 yıl Arası (III)
Ticari borçlar	(16.737.243)	(24.000.000)	-	-	(24.000.000)
Diğer borçlar	(1.887.207)	(2.070.564)	(545.312)	(1.143.936)	(381.316)
Toplam parasal borçlar	**(18.624.450)**	**(26.070.564)**	**(545.312)**	**(1.143.936)**	**(24.381.316)**

5. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

5.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

5.1.1. İhraççının ticaret unvanı:
Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	:	Büyükdere Cad. No:129/1 Kat: 9 34394 Esentepe – Şişli / İSTANBUL
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicili Memurluğu	:	İstanbul Ticaret Odası
Ticaret Sicil Numarası	:	347261 / 294843

5.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Süreli Olarak Kuruldu ise Süresi	:	Süresiz
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	29.12.2011

5.1.4. 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 Olduğu Yasal Mevzuat	:	T.C. Kanunları
Fiili Yönetim Adresi	:	Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İSTANBUL TİCARET SERMAYE PİYASASI A.Ş. 1923

11 Nisan 2012

KÖRFEZ GYO KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Büyükdere Cad. N. 129/1 Esentepe İSTANBUL Tel: +90 212 217 29 29 - Fax: +90 212 217 27 28 Zincirlikuyu V.D. 586 004 7467

Telefon ve Faks Numaraları	:	0212 217 29 29 / 0212 217 27 28
İnternet Adresi	:	www.korfezgyo.com.tr

5.1.5.İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile 1996 yılında kurulmuş olup, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin bir iştirakidir. 1997-2001 yılları arasında Balıkesir/Edremit-Güre'de Devremülk ve Sosyal Tesisler projesini gerçekleştirmiş ve 2008 yılında satmıştır. Yine 2005 yılında İstanbul-Hadımköy Lojistik Antrepo projesine başlamış ve 2007 yılda projeyi bitirerek satışını yapmıştır. Daha sonra GYO dönüşümü için gerekli hazırlıkları tamamlayan Şirket SPK'ya başvurmuş ve SPK'nın 05.12.2011 tarih ve B.02.6.SPK.0.15.00-325.01-1069 sayılı izni, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 14.12.2011 tarih ve B.21.0.İTG.0.03.00.01./351-02-59442-266074-2932-2471 sayılı izni ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 29.12.2011 tarihindeki tescili ile Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak unvan değişikliğine gitmiştir.

Şirket prensipte faizsiz yatırım ve katılım bankacılığı esaslarına uygun olarak faaliyet göstermektedir. Bu durumu halka arz sonrasında da muhafaza etmeyi amaçlamaktadır. Şirket'in mevcut durumda inşaat aşamasında olan bir adet projesi, proje geliştirme aşamasında olan bir adet arsası ve yıkım kararı olan bir tesisi bulunmaktadır. Bu gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Kilyos Arsası

Şirket portföyünde Sarıyer Kilyos' ta brüt 8.841 m² büyüklüğündeki arsa bulunmaktadır. Söz konusu arsanın 4.321 m^2'lik bölümü imar planında ilköğretim tesis alanı, yol ve yeşil alan ayrılmıştır. Kalan 4.520 m^2'lik net parsel alanı için TAKS:0,10, KAKS:0,20 ve Hmax:6,50 metre olmak üzere konut imarı bulunmaktadır. Plan notlarına göre eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat, kapalı ve açık çıkmalar ve çatı piyesleri KAKS değerine dahil değildir. Mevcut imar durumu ile arsa üzerinde yaklaşık brüt toplam 1.200 m^2 büyüklüğünde bir villa projesi geliştirilebileceği düşünülmektedir.

Kartal Horizon Projesi (Konut + Ticari Alan Karma Projesi)

5.983 m²'lik arsa üzerinde inşa edilmekte olan proje 178 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İki blok halinde inşa edilen projenin toplam inşaat alanı 43.690 m^2, toplam brüt satılabilir alanı ise 27.123 m^2'dir. Proje inşaat aşamasındadır, hafriyat, iksa ve temel çalışmaları tamamlanmış olup bodrum kat inşaatları devam etmektedir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2014 tarihli ekspertiz raporuna göre, projenin maliyet açısından tamamlanma oranı %19 olarak kabul edilmiştir. Diğer yandan projede yer alan bağımsız bölümlerin satışlarına Dumankaya İnşaat tarafından başlanmış ve 31.03.2014 itibariyle toplam satılabilir alanı 2.279 m^2 olan 17 adet bağımsız bölüm için toplam 22.051.567 TL bedel üzerinden satış sözleşmeleri yapılmıştır.

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

11 Nisan 2014

KÖRFEZ GYO

Konu gayrimenkul projesi imar planında da bahsedildiği üzere, en verimli kullanım amacı olan rezidans/ticari amaçlı olarak tasarlanmıştır

Arsa İstanbul'un Anadolu yakasında Kartal ilçesindedir. Arsa tercih edilen bir yerleşim yerinde denize nazır olup hazırlanan fizibilite raporuna göre konut ve ticari alan olarak değerlendirilmiştir.

Arsanın özellikleri aşağıdaki şekilde sıralanmıştır;

- Anadolu yakasında sahil yoluna bitişik konumlanması
- Lokasyonu tercih edilen bir yer olması
- Olumlu çevre faktörü
- Sahip olduğu manzara
- Bulunduğu sahil yolundan ana arterlere E–5 ve TEM oto yoluna çıkışları kolay olması ve yoğun trafik problemlerinin yaşanmaması
- Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı' na olan yakınlığı
- Kartal kentsel dönüşüm alanı başlangıç noktasında olması.

Kartal Arsası için; Dumankaya İnşaat ile tamamı 36 ayda ödenmek üzere 19.03.2012 tarihinde net 82.000.000.-TL+KDV karşılığında "Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi" sözleşmesi düzenlenmiş olup arsa Dumankaya İnşaat'a teslim edilmiş ve proje fiilen başlatılmıştır. Şirket, Dumankaya İnşaat ile 19 Mart 2012 tarihinde imzalamış olduğu arsa satış vaadi sözleşmesinin kısmen değiştirilmesine yönelik olarak, 17 Şubat 2014 tarihinde ek sözleşme imzalamıştır. Söz konusu ek sözleşme ile ana sözleşmede belirtilen ödeme dönemlerinde ve ana sözleşmede geçen bazı hükümlerde değişiklik yapılmasına karar verilmiştir. Yeni ödeme planına göre Yüklenici'nin, Şirket'e ödeyeceği asgari tutar, bu güne kadar ödediği bedeller de dâhil olmak üzere, ana sözleşmedeki bedele ilave olarak 4.500.000 TL artarak 86.500.000.-TL'ye yükselmiştir. Söz konusu tutar, taahhüt edilen asgari satış hasılatı olup, toplam hasılatın 173.000.000.-TL'yi aşması halinde aşan kısmın yarısı da Körfez GYO'ya ödenecektir. Dumankaya İnşaat, Proje'ye ilişkin; 31 Mart 2013 tarihine kadar sözleşme mukabilince ödemesi gereken tutar olan 28.244.283.-TL'yi ve ilaveten gerçekleşen satışların hasılat payı olarak da 950.674.-TL'yi (toplam 29.194.957.-TL) ödemiştir. Kalan asgari hasılat payı 57.305.043.-TL olup aylık taksitler halinde 15.12.2015 tarihine kadar ödenecektir.

Güre Tesisi

30 Eylül 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü, Ilıca Alanı Mevkii, 21 KL IV Pafta, 151 Ada, 2 Parselde bulunan Körfez Tatil Beldesi'nin sahip olduğu Devremülkleri (3.539 Adet) 10.982.168.-TL+ %1 KDV ve Ticari Bağımsız Bölümleri (1 adet otel, 2 adet havuz, 1 adet hamam, 1 adet market ve 7 adet işyeri olmak üzere toplam 12 Adet) 4.005.085.-TL+%18 KDV bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

T.C. 11 Nisan 2013

KÖRFEZ GYO

4 Ekim 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket'in aktifinde bulunan ve tapuda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü, Ilıca Alanı Mevkii, 21 KL IV Pafta, 151 Ada, 2 Parseldeki taşınmazın yıkılıp yeniden yapılması amacıyla projelendirme çalışmalarına başlanmasına, taşınmazın daha önceki maliki olan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. tarafından yürütülen projelendirme çalışmalarının yapılacak bir protokol ile devir alınmasına; Afet Kanunu kapsamında yıkım işlemlerinin ve tapu cins tahsisi işlemlerinin yapılmasına, taşınmazın diğer malikleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmasına, yeni proje için yapı ruhsatı alınmasına, projenin geliştirilmesi için imza sirkülerinde tanımlanan yetkiler çerçevesinde gerekli olan her türlü sözleşmelerin imzalanmasına ve tüm bu işlemlerin yürütülüp tamamlanması hususunda başkalarını tevkil yetkisi ile beraber Genel Müdürlüğün yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

İmar haklarındaki iyileşmeler ve 6306 sayılı yasa ile karar alma süreçlerinin kolaylaşması, söz konusu tesisin yıkılarak üzerinde yeni bir proje geliştirilmesini yapılabilir ve kârlı bir yatırım haline getirmiştir. Arsanın termal su potansiyelini de değerlendirerek yılın on iki ayı hizmet verecek bir tesis inşa edilmesi halinde, mevcut hak sahiplerine muadil devreler verilse dahi, kalan devrelerin satışının ilgi göreceği ve eskisine göre çok daha büyük inşa edilecek otelin iyi bir kira geliri ve satış değeri oluşturacağı düşünülmektedir.

Mevcut devremülk sahiplerine denize yakınlığı, büyüklüğü ve yılın dönemi itibariyle muadil olan devreler teklif edilmesi planlanmaktadır. Eski ve yeni projelerdeki devrelerin değerlendirilmesi için yeni proje kesinleştiğinde SPK lisanslı bir gayrimenkul değerleme firmasına şerefiye çalışması yaptırılacaktır. Güre Tesisinin yıkımı sonrasında yapılacak Kat Malikleri Genel Kurul toplantısında devremülk sahipleriyle sözleşmeler imzalanarak ve vekaletler alınarak, yeni projeden verilecek devreler karşılığında arsa paylarının devralınması planlanmaktadır.

Mevcut devremülk sahiplerinin yeni gerçekleştirilecek projede (daha büyük ünitelere geçmek isteyenlerin ödeyecekleri fark bedelleri hariç) herhangi bir maliyete katlanmamaları hedeflenmektedir. Projenin bütün maliyetinin Şirket tarafından karşılanması, bunun karşılığında da inşaat hakkında meydana gelecek artışların Şirket'e ait olması planlanmaktadır.

Körfez Tatil Beldesi Tesisi bünyesindeki bloklar için yıkım kararları / ruhsatları 31 Ocak 2014 – 3 Şubat 2014 tarihleri arasında alınarak yıkım başlatılmıştır. Yıkım süreci büyük oranda tamamlanmış olup, Mart ayı içinde tamamlanması beklenmektedir.

5.2. Yatırımlar:

5.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirketin yatırımlarına ilişkin özet bilgi iş bu bilgi dökümanının 5.2.2. maddesinde verilmektedir.

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

T.C. 11 Nisan 2014 SERMAYE PİYASASI KURULU 153 AKİ

KÖRFEZ GYO

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

Proje Adı	Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Coğrafi Dağılım	Finansman Şekli
Kartal Horizon	Karma Kullanımlı Proje	İnşaat ruhsatı alınmış olup Dumankaya İnşaat A.Ş. ile 19.03.2012 tarihli Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi ve 17.02.2014 tarihli ek sözleşme imzalanmıştır. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2014 tarihli ekspertiz raporuna göre, projenin maliyet açısından tamamlanma oranı %19 olarak kabul edilmiştir.	İstanbul Anadolu Yakası	Şirketin stoklarında bulunan arsa üzerindeki projenin satış ve inşaatı Dumankaya tarafından gerçekleştirilmektedir.
Kilyos	Arsa	Projelendirme ve resmi müracat safhası	İstanbul Avrupa Yakası	Özkaynak
Güre	Yıkım Kararı Olan Tesis	Yıkım kararı kesinleşmiş ve yıkım ruhsatları alınmış olup yıkım süreci devam etmektedir.	Balıkesir Edremit	Özkaynaklar ve devre satış gelirleri

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

Şirket Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Dumankaya İnşaat) ile Kartal Arsası ve Projesi'nin Dumankaya İnşaat'a devredilmesi ve bu devir karşılığında Kartal Arsası üzerinde Dumankaya İnşaat tarafından inşa edilecek projenin hasılat gelirlerinin %50 oranında Dumankaya İnşaat ve Şirket arasında paylaşılması konusunda bir anlaşma yapmıştır.Bu anlaşmaya göre Şirket'in payına düşen hasılat gelirleri katma değer vergisi hariç 82.000.000.- TL'den az olmayacaktır. Anlaşma 19.03.2012 tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket, Dumankaya İnşaat ile 19 Mart 2012 tarihinde imzalamış olduğu arsa satış vaadi sözleşmesinin kısmen değiştirilmesine yönelik olarak, 17 Şubat 2014 tarihinde ek sözleşme imzalamıştır. Söz konusu ek sözleşme ile ana sözleşmede belirtilen ödeme dönemlerinde ve ana sözleşmede geçen bazı hükümlerde değişiklik yapılmasına karar verilmiştir. Yeni ödeme planına göre Yüklenici'nin, Şirket'e ödeyeceği asgari tutar, bu güne

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

11 Nisan 2014

KÖRFEZ GYO

kadar ödediği bedeller de dâhil olmak üzere, ana sözleşmedeki bedele ilave olarak 4.500.000.-TL artarak 86.500.000.-TL'ye yükselmiş ve daha önce son taksit ödeme tarihi 15.04.2015 olarak belirlenmişken, ek sözleşme ile bu tarih 15.12.2015 olarak revize edilmiştir. Anlaşma gereği projenin başlatılması için arsa, 21.03.2012 tarihinde, "Arsa Teslim Tutanağı" düzenlenerek Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne teslim edilmiş olup proje fiili olarak başlatılmıştır.

Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. Proje' ye ilişkin; 31 Mart 2014 tarihine kadar sözleşme mukabilince ödemesi gereken tutar olan 28.244.283.-TL'yi ve ilaveten gerçekleşen satışların hasılat payı olarak da 950.674.-TL'yi (toplam 29.194.957.-TL) ödemiştir.

Arsanın tapu devri, proje bitiminde ve tahsilâtların tamamlanmasını müteakip ilgili taraflara yapılacaktır.

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

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları, kurumlar vergisinden müstesnadır.

Güre Tesisi için kentsel dönüşüm kanununun (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) getirdiği muafiyet, istisna ve teşviklerden faydalanılması planlanmaktadır.

6. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

6.1. Ana faaliyet alanları:

6.1.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile 1996 yılında kurulmuş olup, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.' nin bir iştirakidir. SPK' nın 05.12.2011 tarih ve B.02.6.SPK.0.15.00-325.01-1069 sayılı izni, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 14.12.2011 tarih ve B.21.0.İTG.0.03.00.01./351-02-59442-266074-2932-2471 sayılı izni ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 29.12.2011 tarihindeki tescili ile Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak unvan değişikliğine gitmiştir.

Şirket'in son 3 yıldaki başlıca faaliyetleri, Kartal arsasının projelendirilerek Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile hasılat paylaşımı karşılığı arsa payı satış vaadi sözleşmesi imzalanması ve Balıkesir Güre'deki tesisin kensel dönüşüm kapsamında yatırım yapmak amacıyla portföye dahil edilmesidir.

Şirket'in son üç yıl itibariyle satış gelirleri aşağıda görülmektedir;

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

YILLAR	2011	%	2012	%	2013	%
Kira Gelirleri	0	0%	0	0%	0	0%
TOPLAM	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**

6.1.2. 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.

6.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörüne bakıldığında sektörde halka açık olarak faaliyet göstermekte olan 30 gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır.

Bu verilere göre halka açık şirketleri, çıkarılmış sermayelerinin büyüklükleri açısından sıraladığımızda ilk sırada Emlak Konut GYO (3,8 Milyar TL), İkinci sırada Saf GYO (0,8 Milyar TL) ve üçüncü sırada ise Halk GYO (0,67 Milyar TL) görülmektedir. Tüm halka açık GYO'ların çıkarılmış sermayeleri toplamı ise 9,4 Milyar TL'ye ulaşmıştır.

Söz konusu ortaklıkların toplam aktif büyüklükleri 32,5 Milyar TL, piyasa değerleri toplamı ise 19,1 Milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Piyasa değeri en yüksek ortaklık 8,3 Milyar TL ile Emlak Konut GYO olurken, onu 1,4 Milyar TL ile Torunlar GYO ve 1,2 Milyar TL ile Vakıf GYO takip etmiştir. (Piyasa değerleri 25.02.2014 tarihi itibariyledir)

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörünün aktif büyüklüğü en son verilere göre 32,5 Milyar TL olarak gerçekleşmiştir. (Borsa İstanbul A.Ş. verileri ve şirketlerin KAP'ta ve şirket web sitelerinde yer alan bilançoları)

Ülkemizin demografik faktörleri, deprem kuşağında yer alması ve benzeri nedenler gayrimenkul sektörünün orta ve uzun vadede büyümesini kaçınılmaz kılmaktadır. Bu nedenle doğru konumlanmış bir gayrimenkul yatırım ortaklığının söz konusu büyüme potansiyelinden yararlanabileceğine inanılmaktadır.

İnşaat sektörü ve bu sektörün tamamlayıcı alt dalları Türkiye ekonomisinin büyüme hikâyesinde en yüksek katkıyı sağlayan sektörlerin başında gelmektedir. Son 10 yıllık süreç bakıldığında ekonomik büyüme/inşaat sektörü ilişkisinin yüksek duyarlılık ve korelasyonla gerçekleştiği görülmektedir.

Türkiye ekonomisi 2010-2011 yıllarında beklentilerin oldukça üzerinde büyüme rakamlarına ulaşırken, inşaat sektörü ve bu sektörün tamamlayıcı alt dallarının ekonomik büyümeye karşı

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

duyarlılıkları ve etkileri oldukça fazla olmuştur. 2010 yılında yıllık bazda GSYH %9'luk bir büyüme oranı sağlarken, inşaat sektörü ise %17,13'lük bir büyüme ile canlılığını devam ettirmiştir. Ekonominin canlı olduğu dönemlerde inşaat ve konut sektöründeki hareketlilikte paralel olarak artış göstermektedir. 2011 büyüme rakamlarında Türkiye ekonomisi %8,8'lik bir büyüme sağlarken, inşaat sektörü %11,5'lik büyüme sağlayarak yine öncü sektörlerden biri olmuştur. 2012 yılına gelindiğinde GSYH büyümesi %2,2'ye düşerken inşaat sektörünün büyüme hızı ise %0,6 olarak kalmıştır. 2010, 2011, 2012 yıllarında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı ortalama %5,7 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak:TÜİK)

Aynı dönemlerde gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri alt dalına bakıldığında ise inşaat sektörüne nazaran GSYH'den bağımsız olarak hareket edebildiği ve 2012'deki düşük büyüme hızına rağmen yüksek büyüme hızı yakaladığı görülmektedir. 2010, 2011,2012 yıllarında bu alt dalın büyüme hızları sırasıyla %7,6/%9,3/%6,6 olarak gerçekleşmiştir. Son 3 yıllık dönemde bu alt dalın GSYH içindeki payı ortalama %3,8 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak:TÜİK)

2013 yılında yeni konut başlangıçları için alınan yapı ruhsatları 814.031 olarak gerçekleşmiş ve 2012 yılı aynı dönemine göre %11,9 artış göstermiştir. Yapı kullanım izin belgeleri sayısı ise bir önceki yıla göre %27,8 artarak 698.571 rakamına ve son on yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. (TÜİK) Son dönemlerde hızlı genişleyen yeni konut inşaatları tamamlanarak fiilen satışa dönüşmeye başlarken yeni lokasyonlarda yeni konut inşaatlarının da hızla artmaya devam ettiği anlaşılmaktadır.

Türkiye genelinde konut satışları 2012 yılında 701.621 olarak gerçekleşirken 2013 yılında bu sayının %64.9'luk bir artışla 1.157.190 olması sektördeki canlılığı gözler önüne sermektedir. Konut satışlarındaki artış Türkiye geneline yaygınlaşmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir yanı sıra diğer illerde de konut satışları yıl genelinde artış eğilimi içinde olmuştur. İstanbul'daki konut satışları toplam satışların %20,3'lük bir payını oluştururken 2013 yılında gerçekleşen satışların sayısı 234.789 olmuştur. Türkiye genelinde ipotekli satışların oranı %45,56 iken bu oran İstanbul'da %39,76 olarak gerçekleşmektedir. (TÜİK, Tapu Kadastro genel Müdürlüğü)2014 yılının Ocak ayında toplam konut satışları 2013 yılıyla paralel olarak 87.639 olarak gerçekleşirken bu rakam İstanbul için 2013Ocak rakamının altında gerçekleşerek 17.489 olmuştur. Hem ülke genelinde hem de İstanbul'da ipotekli konut satışlarının toplam satışlarına oranında yaklaşık 3 puanlık düşüşler görülmektedir.

2012 yılında inşaat güven endeksi ortalama 87,8 puan olurken yılsonu rakamı 71,8 olmuştur. Güven endeksi 2013 yılında ise ortalama 84,1 olarak gerçekleşirken 2014 yılı Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla 86,9 ve 83,8 olarak gerçekleşmiştir.(Kaynak:TÜİK)

REIDIN-GYODER Yeni konut fiyatları endeksi 2014 yılı Ocak ayında geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %13,55 artarak 145 puan olmuştur (2010=100). Yeni konut inşaatlarında ve projelerinde yüksek artış olurken aynı zamanda konut fiyatlarında da artışın devam etmesi talep yönlü herhangi bir daralmanın olmadığını göstermesi açısından önemlidir. (Kaynak: REIDIN.com-GYODER Yeni Konut Fiyat)

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KORFEZ GYO
Büyükdere Cad. N.
Tel: +90 212 233 2
Faks: +90 212 217 27 28
Zincirlikuyu V.D. 586 004 7467

İç tüketim ve perakende sektöründeki canlılığa bağlı olarak Alışveriş Merkezi Yatırımları yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde de devam etmektedir. AVM yatırımları büyük illerin yanı sıra diğer illerde de yaygınlaşarak sürmektedir. Satın alma gücündeki genişleme ve yeni orta sınıfın tüketici tercihleri ile birlikte diğer illerde de AVM yatırımlarının genişlemesi organize perakendenin payının artmasına destek olmaktadır. AVM ile ilgili önemli bir gelişme döviz kurlarındaki yükselme ile kiralayanların döviz cinsi kira maliyetlerinde ortaya çıkan önemli artışlar olmuştur. Bu gelişme mevcut kiracıların yanı sıra yeni kiralama taleplerini de olumsuz etkileyecektir. Kiralamalarda yeni bir fiyat dengesi arayışı ortaya çıkmaktadır.

Alışveriş merkezi toplam ciro endeksi 2012 yılı Aralık ayında yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır ve 2011 yılının aynı döneminde göre % 26,9 artış göstermiştir. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre AVM ciro endeksi 2013 Aralık ayında bir önceki aya göre %19,17'lik bir artış göstererek 174 puana ulaşmıştır. Endeks bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında Aralık 2013'te %2,4 artmış olduğu görülmektedir. Özellikle son 6 aylık süreçte döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve yukarı yönlü baskılar AVM kurumsal müşterilerinin aleyhine olmuştur. Bu durum henüz veri sahibi olunmasa da kira sözleşmelerinde güncellemeye veya döviz kurlarında sabitlemeye gidilmesini gerektirebilir.

Şirket başlangıç olarak konut sektörü segmentinde faaliyet içerisinde olmayı planlamıştır. Ancak, konjonktürel olarak ve gerektiğinde AVM -iş merkezi-sanayi binaları-lojistik sektör-tarıma dayalı gayrimenkuller de istihdaf edilen alanlar olarak seçilmiştir.

Tüm gayrimenkul sektörü içinde Şirket, çok küçük bir pazar payına sahip olmasına rağmen, büyüme potansiyeli yüksektir. Ana sermayedarının güçlü ve güvenilir bir banka olması, Şirket'e duyulan güveni artırmaktadır. Şirket'in pazarlama ve tanıtım faaliyetlerinde bankanın şube ağından faydalanma imkânı bulunmaktadır.

Konut ihtiyacını belirleyen temel unsurlar, hane halkı sayısındaki artış ile konut yenileme ihtiyacı iken son dönemlerde bu kıstaslara yatırım aracı unsuru da eklenmiştir. Her statü grubu için ortak bir ihtiyaç olan yatırım yapma eğilimi, küresel ekonomik dengelerin de etkisi ile büyük ölçüde gayrimenkule kaymıştır. Gayrimenkul, bünyesinde birçok farklı ürünü barındıran ve farklı kullanıcılara da hitap eden bir yatırım aracı olarak yer edinmiştir. Arz edilen ürünler en küçük tip konuttan, rezidansa kadar geniş bir yelpazede metrekare başı birim satış fiyatı 1.500 $ - 25.000 $ arasında değişen ölçülerde alternatifler sunmaktadır. İstanbul'da bu denli çeşitlilikte ürün arz edilmesine karşın talep de paralel ölçüde cevap vermiştir.

Sonuç olarak talebi oluşturan ihtiyaç 3 grupta toplanmaktadır:

- Gerçek konut ihtiyacı
- Refah seviyesinin yükselmesi dolayısıyla ortaya çıkan lüks ihtiyaçları karşılayacak konut ihtiyacı
- Yatırım amaçlı konut alımı

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO

İstanbul'da önümüzdeki 10 yıl içinde ortaya çıkan konut ihtiyacının en önemli unsuru hane halkı sayısındaki artış kaynaklı konut ihtiyacı oluşturmaktadır. İkinci önemli unsuru ise kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı oluşturmaktadır. (Kaynak: GYODER Sektör Raporları)

GYODER raporunda da belirtildiği üzere "Ticari gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en hareketli alt pazar olmayı sürdürmektedir. Çok uluslu firmaların bölgesel yönetim ve operasyon merkezlerini İstanbul'da oluşturmaları ve yerli şirketlerin artan büyüme ve kurumsallaşma eğilimlerine bağlı olarak ofis ihtiyacı artışını sürdürmektedir. İhtiyacın artışına bağı olarak 2012/13 yılında önemli bir kullanıcı talebi oluşmuştur. Kiralama talepleri özellikle A sınıfı ofislere yönelik olmuştur. Ofis ihtiyacı ve talebindeki bu kuvvetli eğilim ofis yatırımlarını tetiklemeye devam etmektedir. Yeni ofis arzlarının hemen karşılandığı görülmektedir. Piyasa halen satıcı piyasası niteliğinde bulunmaktadır. Yeni yatırımlar ile birlikte 2014 yılında da önemli bir ofis arzının gerçekleşmesi beklenmektedir."

Uluslararası lojistik firmalarının bölgesel dağıtımlarında Türkiye'yi hub olarak kullanma eğilimlerinin artmasına rağmen istenen büyüme 2012 yılında elde edilememiştir. Sektörü ciddi anlamda etkileyecek olan havayolu, tren yolu gibi altyapı projeleri önümüzdeki dönemde bu segmentteki genişlemeyi arttıracaktır.

6.2.2. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirketin tek bir faaliyet alanı vardır ve Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

YILLAR	2011		2012	%	2013	%
Kira Gelirleri	0	0%	0	0%	0	0%
TOPLAM	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**

Gayrimenkul sektöründe gerçekleştirilen projelerde faturalaşma ancak teslimde gerçekleştirildiğinden satış sonuçlarının gelir tablosuna yansıması 2 ya da 3 yıl alabilmektedir. Halen satışı süren Kartal Horizon Projesi'nin satışları bilançolarda avans olarak takip edilmekte olup, proje teslimde faturalaşma gerçekleştiği zaman faaliyet sonucu gelir tablosuna yansıyacaktır. (2013 yıl sonu itibariyle alınan sipariş avansı tutarı 26.343.593.-TL'dir)

6.3. Madde 6.1.1 ve 6.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 153 İZİNLİ

11 Nisan 2013

GEDİK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KÖRFEZ GYO