KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 7 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Deloitte, Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), onun küresel üye firma ağı ve ilgili kuruluşlarından bir veya daha fazlasını ifade eder. DTTL üye firmalarının her biri yasal olarak ayrı ve bağımsız kuruluşlardır. DTTL müşterilere hizmet sunmamaktadır. Daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2026. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tabloların Ek 1 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü bölümünde belirtildiği üzere, Şirket 28 Mayıs 2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan Seri III, No: 48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan "Atıl tutulan arsa/arazi oranı" sınırlamasını 30 Haziran 2026 itibarıyla aşarak bu sınırlamaya uyumsuzluk göstermiştir. Şirket uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla alınması gereken aksiyonları değerlendirmektedir. Ancak bu husus, tarafımızca verilen sonucumuzu etkilememektedir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Ş. Gülce Tanrıöver Mekikoğlu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Ağustos 2026

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ 3
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU 3
ŞİRKET MİSYONU 3
ŞİRKET VİZYONU 3
ŞİRKET KÜNYESİ 4
ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ 4
ŞİRKET DEĞERLERİ 4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI 4
YÖNETİM KURULU 6
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ 8
YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI 10
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ 10
ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI 10
TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ 12
ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI 13
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ 16
KİLYOS ARSASI 17
TUZLA İÇMELER ARSASI 17
GÜRE TESİSİ 18
TORUNCENTER OFİSLERİ 19
KARTAL HORİZON SİTESİ 20
İSTANBUL FİNANS MERKEZİ (İFM) OFİSLERİ 21
ŞİRKET GAYRİMENKULLERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM 22
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER 23
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI 24
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER 25
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ 26
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR 28
YÖNETİM KURULU RAPORU 31

ŞİRKET PROFİLİ

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Körfez GYO", "KRGYO" veya "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, 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.

Şirketin halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 11.04.2014 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 14.04.2014 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformu ("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.

Halka arzda ortaklığın çıkarılmış sermayesi, tamamı nakit karşılığı olmak üzere, "Bakiyeyi Yüklenim" yoluyla ve "Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemiyle 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Artırılan 16.500.000.-TL nominal sermayedeki 1,00 TL nominal değerli payların her biri 1,15 TL'den satılarak Şirket'e toplam 18.975.000.-TL fon girişi sağlanmıştır. Talep toplama süreci 24-25 Nisan 2014 tarihlerinde tamamlanmış olup, Aracı Kurum Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla payların tümü satılmıştır. KRGYO işlem kodlu Şirket payları 06.05.2014 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

Şirket; 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.

ŞİRKET MİSYONU

Değerlerini geleceğe taşıyan bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olmak

ŞİRKET VİZYONU

Uluslararası alanda tanınan, kaliteli ve farklı projeleri ile gönül rahatlığıyla başvurulan bir gayrimenkul çözüm ortağı olmak.

ŞİRKET KÜNYESİ

Adres	Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D Blok No:74 Kat:13 D:54 Şişli / İstanbul
Telefon No	+90 (216) 400 90 00
Faks No	+90 (216) 892 09 96
E-posta Adresi	info@korfezgyo.com.tr
Internet Adresi	www.korfezgyo.com.tr
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi	korfezgyo@hs01.kep.tr
Vergi Dairesi ve Numarası	Mecidiyeköy - 586 004 7467
Ticaret Sicil Merkezi ve Numarası	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
Ödenmiş Sermaye	990.000.000.-TL

ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ

Gayrimenkul sektöründe inşaat, pazarlama, yönetim ve finansman faaliyetlerini kurumsal bir yapıda profesyonelce yürüterek, kalite standartlarına uygun ve bulunduğu şehre değer katacak mimariye sahip projeler gerçekleştirmek, kaynaklarını verimli bir şekilde kullanarak kaliteli portföy oluşturup yönetmek, konusunda uzman ve başarılı çözüm ortaklarıyla çalışmak, sektördeki gelişmeleri sürekli izleyip uygun yatırım fırsatlarını değerlendirmek, paydaşlarına istikrarlı büyüme, kârlılık ve ticari başarı sağlamaktır.

ŞİRKET DEĞERLERİ

- Güvenilirlik
- Müşteri odaklı yaklaşım
- Verimlilik ve istikrar
- Sürekli gelişim
- Çalışan bağlılığı ve motivasyon
- İnsana ve çevreye saygı
- Sosyal sorumluluk
- Kurumsallık
- Şeffaflık

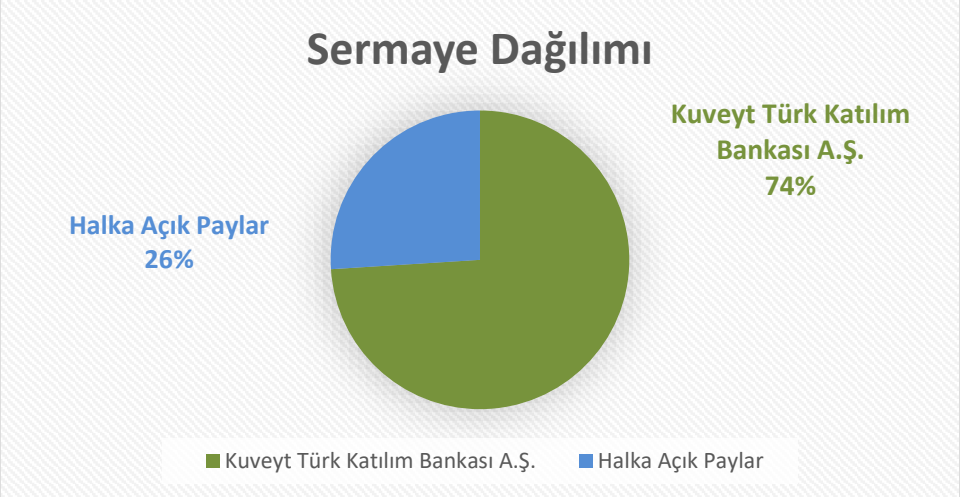
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin Esas sözleşmenin 7. Maddesine göre 330.000.000,-TL olan ödenmiş sermayesinin, 30.12.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tamamı nakden karşılanmak üzere %200 oranında artırılması kararı almıştır. Söz konusu işleme ilişkin 20.01.2025 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış, başvuru 03.07.2025 tarihinde onaylanmıştır. Rüçhan haklarının kullanılması ve kullanılmayan rüçhan haklarından kaynaklanan paların Borsa İstanbul Birincil Pazarda satılması neticesinde Şirket yeni sermaye durumunu gösteren Esas Sözleşme değişikliği için Ticaret Sicil Müdürlüğüne başvuruda bulunmuştur. 24.09.2025 tarih ve 11422 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Esas Sözleşmenin yeni haline göre Şirketin ödenmiş sermayesi 990.000.0000 TL'ye yükselmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı / Unvanı	Grup	Pay Adedi	Pay Tutarı	Oran (%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	286.317.000	286.317.000.-TL	28,9209
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	446.283.000	446.283.000.-TL	45,0791
Halka Açık Paylar	B	257.400.000	257.400.000.-TL	26,0000
TOPLAM		990.000.000	990.000.000.-TL	100,0000

Şirketin büyük hissedarı %74 ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı taşıyan nama yazılı A grubu hisseler de yine Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.



Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Şirketimizin 10 Kasım 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan kararla, kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000.-TL'den 10.000.000.000.-TL'ye artırılmasına ve geçerlilik süresinin 2025-2029 yıllarını kapsayacak şekilde uzatılmasına karar verilmiştir. Söz konusu sermaye tavanı artırımı ve esas sözleşme tadiline ilişkin başvurularımız; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.12.2025 tarihli onayı ve Ticaret Bakanlığı'nın 18.12.2025 tarihli yazısı ile uygun görülerek onaylanmıştır. Yeni sermaye tavanımız, her biri 1.-TL itibari değerde 10.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

A grubu nama yazılı hisse senetleri Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Yönetim Kurulu, 2025-2029 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

YÖNETİM KURULU

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunda görev alan kişiler aşağıdaki gibidir:

Ad ve Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Sermaye Payı	Sermaye Oranı (%)
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	24.03.2026 – 24.03.2029	-	-
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	24.03.2026 – 24.03.2029	-	-
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2026 – 24.03.2029	-	-
Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2026 – 24.03.2029	-	-
Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	24.03.2026 – 24.03.2029	-	-

Yönetim Kurulunun Üyelerinin Özgeçmişleri

Ahmet KARACA

1970 yılında Konya'da doğan Ahmet Karaca, 1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1992 yılında Hazine Müsteşarlığı'nda Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcılığı görevine başlamış, 1995 yılında da Bankalar Yeminli Murakıplığına atanmıştır. 2000 yılından itibaren ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nda (BDDK) aynı unvanla görevini sürdürmüştür. 2002-2003 yılları arasında BDDK'da Bankalar Yeminli Murakıpları Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Yaklaşık bir yıl süren görevinin ardından 2004 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıplığına atanmıştır. 2004-2006 yılları arasında State University of New York at Albany'den Ekonomi Yüksek Lisans derecesi alan Ahmet Karaca'nın Uluslararası Bankacılık ve Sermaye Piyasaları konusunda master tez çalışması bulunmaktadır. Temmuz'16 tarihinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Mali Kontrolden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlamış olup, hali hazırda aynı unvanla görevine devam etmektedir.

Ahmet Süleyman KARAKAYA

1953 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Süleyman KARAKAYA, 1979 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme ve Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Bankacılık kariyerine Garanti Bankası'nda Müfettiş olarak başlayan Karakaya, 1981- 2003 yılları arasında aynı bankanın Denetim Kurulu, Risk Yönetim Departmanı ve Krediler Departmanı'nda görev almıştır. KARAKAYA, 2003 yılından itibaren Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Kurumsal ve Ticari Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak hizmet vermiştir. Kuveyt Türk bünyesinde gerçekleşen yeniden yapılanma kapsamında Eylül 2012'de Kurumsal Bankacılık sektörünün Kurumsal ve Uluslararası Bankacılık çatısı altına alınmasının ardından KARAKAYA, Ticari Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

İdris Turan İLTER

1949 yılında Erzincan-Kemah'ta doğan İdris Turan İLER, İstanbul Üniversitesi Kimya Fakültesi mezunudur. 1978 yılında iş hayatına atılan İLTER, çeşitli katılım bankalarında kuruculuk aşamalarında görev almış ve Genel Müdür Yardımcılığı, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Danışmanlık görevlerinde bulunmuştur. Ayrıca çeşitli vakıf ve derneklerde de mütevelli heyet başkanlığı ve yöneticilik yapmakta olan İLTER hali hazırda serbest danışmanlık hizmeti de vermektedir.

Sabahattin BİRDAL

Sabahattin Birdal, 1952 yılında Kemah Erzincan'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. 27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Birdal, 29.03.2013 tarihinden itibaren de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Sabahattin Birdal, 31 Mart 2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçildi. Aynı zamanda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Denetim Komitesi Üyesi ve Kredi Komitesi Yedek üyesi olan Sabahattin Birdal, 9 Mayıs 2014 tarihinde Vakıf GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçildi.

Erkan ÖMEROĞLU

1965 yılında Sivas'ta doğan Erkan Ömeroğlu; 2001-2011 yılları arasında Kilis, Hakkari, Uşak ve Trabzon illeri Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerinde il müdürlüğü görevini ifa etmiştir. 2011 yılında İstanbul Bayındırlık ve İskân Müdürlüğünde, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Müşaviri olarak görev almıştır.

2011 – 2013 yılları arasında Yükseköğretim Kurulu İnşaat Bakım Onarım Dairesinde Daire Başkanlığı görevinde bulunmuş, 2013-2019 yılları arasında Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğünde İnşaat Emlak Daire Başkanlığı görevini ifa etmiştir.

Gençlik ve Spor Bakanlığı bünyesinde; 2019- 2021 yılları arasında Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcılığı, 2021-2023 yılları arasında ise Rehberlik ve Denetim Başkanlığında Başmüfettiş olarak görev almıştır.

2023-2025 yılları arasında Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı Vakıflar Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcısı olarak başladığı görev almıştır. Halihazırda Danışmanlık yapmaktadır.

Yönetim Kurulunun Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler:

Körfez GYO Yönetim Kurulu		
Ad ve Soyad	**Şirketteki Görevi**	**Şirket Dışındaki Görevi**
Ahmet KARACA	• Yönetim Kurulu Başkanı	• Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı
Ahmet Süleyman KARAKAYA	• Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	• Emekli Bankacı
İdris Turan İLTER	• Yönetim Kurulu Üyesi	• Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Sabahattin BİRDAL	• Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	• Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Erkan ÖMEROĞLU	• Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	• Danışman

Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmektedir. 24.03.2026 tarihli Genel Kurul toplantısında Ocak 2026'ten itibaren geçerli olmak üzere ödenecek net huzur hakkı, Yönetim Kurulu Başkanı için 61.000 (2025: 45.500 TL) ve her bir Yönetim Kurulu üyesi için 56.000 TL (2025: 41.400 TL) olarak belirlenmiştir. 2026 yılının 6 ayında, Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 21.211.782 TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirket'in, Üst Yönetimine ve Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu bünyesinde 4 adet komite kurulmuştur. Bunlar:

- Denetim Komitesi,
- Kurumsal Yönetim Komitesi,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi
- İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi'dir.

DENETİM KOMİTESİ		
Görevi	**Adı ve Soyadı**	**Unvanı**
Komite Başkanı	Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi; Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ile iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetim Komitesi tarafından belirlenir.

Denetim Komitesi, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. 2026 yılında Denetim Komitesi Yönetim Kuruluna 1 kez toplanarak görüş ve önerilerini Yönetim Kuruluna sunmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ		
Görevi	**Adı ve Soyadı**	**Unvanı**
Komite Başkanı	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Muhammet USLU	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ		
Görevi	**Adı ve Soyadı**	**Unvanı**
Komite Başkanı	Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamlılığını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2026 yılında toplam 1 kez toplanmıştır.

İŞE ALIM VE ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ		
Görevi	**Adı ve Soyadı**	**Unvanı**
Komite Başkanı	Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	İsmail ÜNER	Genel Müdür

İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi; Şirketin İnsan Kaynakları ile ilgili politikalarının ve uygulamalarının, Şirketin norm kadrosunun ve organizasyon şemasının belirlenmesi, personel haklarını onaylanması, İnsan Kaynakları kalitesinin artırılmasından sorumludur. Söz konusu komite 2026 yılında 3 kez toplanmıştır.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

2026 yılında Yönetim Kurulu 12 kez toplanarak 20 adet karar almıştır. Toplantılara tam katılım sağlanmış ve tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır. Toplantıya çağrı, üyelere duyuru yoluyla yapılmaktadır. Toplantıda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüş açıklanan konular olmamıştır. Karşı oy olduğu takdirde gerekçeleri karar zaptına geçirilecektir. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

30 Haziran 2026 itibarıyla, Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

Yöneticilerin Adı ve Soyadı	Görevi
İsmail ÜNER	Genel Müdür
Muhammet USLU	Genel Müdür Yardımcısı

Şirket'in imza sirküleri kapsamında imza yetki çerçevesi aşağıdaki gibidir:

İmza Yetkililerinin Adı ve Soyadı	Görevi	İmza Derecesi
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	A - Grubu
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	A - Grubu
İsmail ÜNER	Genel Müdür	A - Grubu
Muhammet USLU	Genel Müdür Yardımcısı	B - Grubu
İsa ŞAHİN	Kıdemli Muhasebe Müdürü	B – Grubu
Burak VURGEN	İ.K. ve İdari İşler Yöneticisi	C - Grubu
Betül DEMİR	Satış ve Pazarlama Yöneticisi	C - Grubu

ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kârının tespiti ve dağıtımı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33. maddesinde, kâr dağıtım zamanı ise 34. maddesinde aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

KÂRIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile tüzel kişiliği tarafından

ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

a) % 5'i **kanuni yedek akçe**ye ayrılır.
b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu (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.
d) Net dönem karından, (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. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı **yedek akçe** olarak ayırmaya yetkilidir.
e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca **genel kanuni yedek akçe**ye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar 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. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2025 yılı ve sonraki yıllarda portföyde yer alan taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin bedelsiz veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir. 2025 yılı ve sonraki yıllarda Genel Kurul'un kâr payı dağıtma kararı alması durumunda kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi Haziran ayı sonuna kadar başlanacaktır. Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, Şirket faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

KÂR DAĞITIMI ZAMANI VE KAR PAYI AVANSI

Yıllık karın 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 kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçları temelde;

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralanabilir.

Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kâr sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yılsonlarında bu kârı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadırlar. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolaylı olarak yararlanmış olmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu da inkâr edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

- Kurumsallaşmaya katkısı ve finansman imkânları açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve gayrimenkul portföyü yönetim şirketi kimliğiyle bireysel ve kurumsal yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete faydası vardır.

GYO'lar şeffaf yapıları ve kurumsal kaliteleri ile gayrimenkul sektöründe öne çıkmakta ve hem tüketiciler hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını borsada satabilmenin yanında, paylara ilişkin borsada oluşan fiyat dalgalanmalarından da yararlanırlar. Ayrıca, şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

Türkiye'de faaliyet gösteren GYO sayısı, 30.06.2026 itibarıyla 52 adet olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan son verilere göre 31.03.2026 itibarıyla 52 GYO'nun aktif büyüklükleri toplamı yaklaşık 1.300 milyar TL'dir. Söz konusu aktif büyüklüğün yaklaşık %85'i portföydeki gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşmuştur. Şirket, gerek mevcut projeleri gerekse planladığı konut, ticari, turizm gibi alt sektörlerdeki proje çalışmaları ile sektör içerisinde kendisine iyi bir konum hedeflemektedir.

ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU		
Varlıklar	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.944.534	143.347.501
Finansal Yatırımlar	1.061.707.084	1.169.760.506
Ticari Alacaklar	24.816.341	12.772.656
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*18.558.868*	*4.940.120*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6.257.473*	*7.832.536*
Stoklar	636.219.939	671.006.929
Peşin Ödenmiş Giderler	17.691.930	1.943.129
Diğer Dönen Varlıklar	3.364.000	26.131.191
Toplam Dönen Varlıklar	**1.747.743.828**	**2.024.961.912**
Duran Varlıklar		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.091.585.584	1.078.825.189
Maddi Duran Varlıklar	375.088.772	161.895.376
Peşin Ödenmiş Giderler	368.198	-
Diğer Duran Varlıklar	53.143.506	-
Toplam Duran Varlıklar	**1.520.186.060**	**1.240.720.565**
TOPLAM VARLIKLAR	**3.267.929.888**	**3.265.682.477**

Yükümlülükler	30.06.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**246.405.567**	**212.275.533**
Ticari Borçlar	435.571	1.693.939
İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar	*75.297*	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*360.274*	*1.693.939*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	740.756	596.832
Diğer Borçlar	1.104.825	1.059.598
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*1.104.825*	*1.059.598*
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerden)	173.932.119	169.822.641
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	*17.112.106*	*17.112.105*
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	*156.820.013*	*152.710.536*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	68.200.280	37.911.373
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.992.016	1.191.150
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*1.342.016*	*778.990*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*650.000*	*412.160*
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**279.603.063**	**218.003.901**
Diğer Borçlar	150.782	1.498.949
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*150.782*	*1.498.949*
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerden)	107.935.207	108.126.510
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	*44.206.273*	*52.762.326*
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	*63.728.934*	*55.364.184*
Uzun Vadeli Karşılıklar	2.779.742	1.665.880
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*2.779.742*	*1.665.880*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	168.737.332	106.712.562
Özkaynaklar	**2.741.921.258**	**2.835.403.043**
Ödenmiş Sermaye	990.000.000	990.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.497.487.612	1.497.487.612
Paylara İlişkin Primler	31.803.629	31.803.629
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(2.604.627)	(2.304.305)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç Fonu	*(2.604.627)*	*(2.304.305)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	74.487.556	65.398.848
Geçmiş Yıllar Karları	205.554.106	85.528.046
Net Dönem Karı / (Zararı)	(54.807.018)	167.489.213
TOPLAM KAYNAKLAR	**3.267.929.888**	**3.265.682.477**

.

KÖRFEZ GYO A.Ş. KÂR, ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		
GELİR TABLOSU	**1 Ocak – 30 Haziran 2026**	**1 Ocak – 30 Haziran 2025**
Hasılat	103.637.267	211.988.586
Satışların Maliyeti (-)	(34.786.990)	(48.708.128)
BRÜT KÂR	**68.850.277**	**163.280.458**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(55.814.006)	(37.110.952)
Pazarlama Giderleri (-)	(20.646.538)	(22.237.188)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25.460.077	93.066.036
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(300.000)	(396.332)
ESAS FAALİYET KÂRI / (ZARARI)	**17.549.810**	**196.602.022**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	220.182.390	17.275.203
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(8.460.050)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI	**237.732.200**	**205.417.175**
Finansman Giderleri (-)	-	(15.010.000)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	(188.851.433)	(4.031.755)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / ZARARI	**48.880.767**	**186.375.420**
Vergi Gideri / Geliri	(103.687.785)	(28.290.304)
Dönem Vergi Gideri / Geliri	*(41.534.306)*	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	*(62.153.479)*	*(28.290.304)*-
DÖNEM NET KÂRI / (ZARARI)	**(54.807.018)**	**158.085.116**
Diğer Kapsamlı Gelirler:		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(300.322)	40.328
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	*(429.031)*	*57.612*
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları) Vergi Etkisi	*128.709*	*(17.284)*
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	**(300.322)**	**40.328**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	**(55.107.340)**	**158.125.444**

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Şirketin gayrimenkul portföyüne ait değerleme raporlarının özetine aşağıda yer verilmektedir. Söz konusu raporların tamamı www.korfezgyo.com.tr adresinde de bulunmaktadır.

GAYRİMENKULLER / GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	DEĞERLEME RAPORU	
		TARİH	DEĞER (KDV Hariç)
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m² arsa	31.12.2025	190.080.000 TL
Tuzla İçmeler Arsası	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 ada 4554 nolu parselde 10.053 m² arsa	22.06.2025	586.000.000 TL
Güre Tesisi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk tesisi	31.12.2025	1.200.545.000 TL
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	31.12.2025	378.490.000 TL
Kartal Horizon Sitesi	İstanbul 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	31.12.2025	178.755.000 TL
İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ofisleri	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi, Finans Caddesi No:22, İstanbul Finans Merkezi Projesi'nde 3328 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan 59 ve 60 bağımsız bölüm no'lu 2 adet ofis	08.05.2026	215.000.000 TL

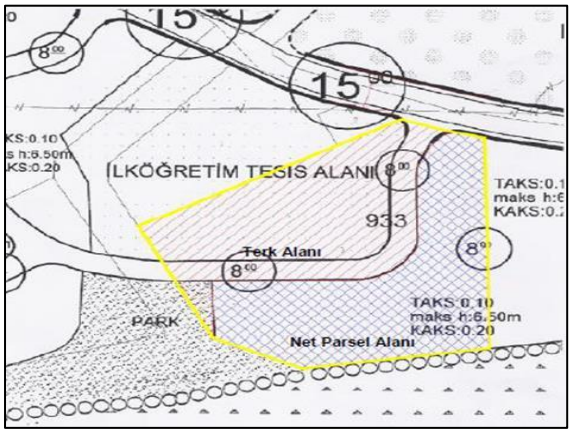
KİLYOS ARSASI

31 Aralık 2025 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Kilyos Arsasına 190.080.000.-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, net alanı ise 4.520 m²'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Arsa üzerinden yapılan imar düzenlemesine ilişkin açılan dava ilk derece mahkemesinde Şirketimiz lehine sonuçlanmış olup dava sonucu henüz kesinleşmemiştir.





TUZLA İÇMELER ARSASI

31 Aralık 2025 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından düzenlenen değerleme raporunda Tuzla İçmeler Arsasına 434.450.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 265 Ada ve 1 Parsel'de konumlanmakta olup alanı 10.587 m²'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Tuzla Belediyesi tarafından yapılan tevhid ve ifraz işlemleri neticesinde parsel alanı 10.053 m2'den 10.587 m2'ye yükseltilmiştir. Söz konusu işlemler neticesinde Şirketimiz arsanın 9.427,08/ 10.587 oranında hissedarı durumuna gelmiştir. Yapılan müzakereler neticesinde 22.06.2026 tarihinde, Şirket karşı tarafın payını satın almış ve arsada tek malik konumuna gelmiştir.

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.





GÜRE TESİSİ

31 Aralık 2025 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından düzenlenen değerleme raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 ada, 1 parsel üzerinde yer alan tesiste Şirkete ait devremülk ve dükkanların toplam değeri 1.200.545.000.-TL +KDV 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 (15 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.



TORUNCENTER OFİSLERİ

31 Aralık 2025 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 toplam değeri 378.490.000.-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.

Şirketimizin 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 kullanılabilir alanı 1.530 m2'dir.

Katın toplam alanının 2/3'ü ana ortak Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş'ne kiralanmıştır.



KARTAL HORİZON SİTESİ

31 Aralık 2025 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'e ait toplam 10 adet bağımsız bölüm için toplam 178.755.000.-TL + KDV 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 m^2'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m^2'dir.

Sitenin toplam inşaat alanı 43.690m^2'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.



İSTANBUL FİNANS MERKEZİ (İFM) OFİSLERİ

08 Mayıs 2026 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen KRF-2604022 sayılı değerleme raporunda, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesi'nde 3328 Ada, 9 Parsel üzerinde konumlu, Site Mahallesi, Finans Caddesi, No:22'de yer alan 59 ve 60 bağımsız bölüm numaralı 2 adet ofisin toplam değeri 215.000.000.-TL+KDV (KDV dahil 258.000.000.-TL) olarak takdir edilmiştir.

Şirketimiz, söz konusu 2 adet ofisi 08 Mayıs 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile (bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayıyla) 215.000.000.-TL+KDV bedelle, peşin ödeme koşuluyla satın almıştır. İşlem aynı tarihte tamamlanmıştır.

Bağımsız bölümlerin bulunduğu yapının inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla taşınmazların Şirket portföyünde "bina" vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.



ŞİRKET GAYRİMENKULLERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

- **Kilyos Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.

- **Tuzla İçmeler Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.

- **Güre Tesisi** 2026 yılının ilk yarısında yaklaşık 87 milyon TL devremülk satış ve 7,5 milyon TL tutarında kiralama hasılatı elde edilmiştir.

- **Torun Center Ofisler,** ana ortak Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ile 3 Ekim 2025 tarihinde Torun Center'da bulunan 2 bağımsız bölüm için 53 aylık kira sözleşmesi imzalanmış olup kira bedeli 8 Ekim 2025 tarihinde nakit olarak tahsil edilmiştir. Bağımsız bölümlerin 1/3'ü ise 11 Nisan 2025 tarihinden itibaren Şirketimizce ofis olarak kullanılmaktadır.

- **Kartal Horizon Sitesi'nde** Şirketin sitede 10 adet bağımsız bölümü (7 adet konut, 3 adet ticari ünite) bulunmaktadır. 2026 yılında bu bağımsız kiraya verilmiş olan daire ve ofislerden ise toplam 460 bin TL kira hasılatı elde edilmiştir. İlgili bağımsız bölümlerin Şirket için en karlı şekilde satışına yönelik pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

- **İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ofisleri,** 08 Mayıs 2026 tarihinde 215.000.000.-TL+KDV bedelle satın alınmıştır. Ümraniye İstanbul Finans Merkezi Projesi'nde yer alan 2 adet ofis, şirket portföyünde yer almaktadır.

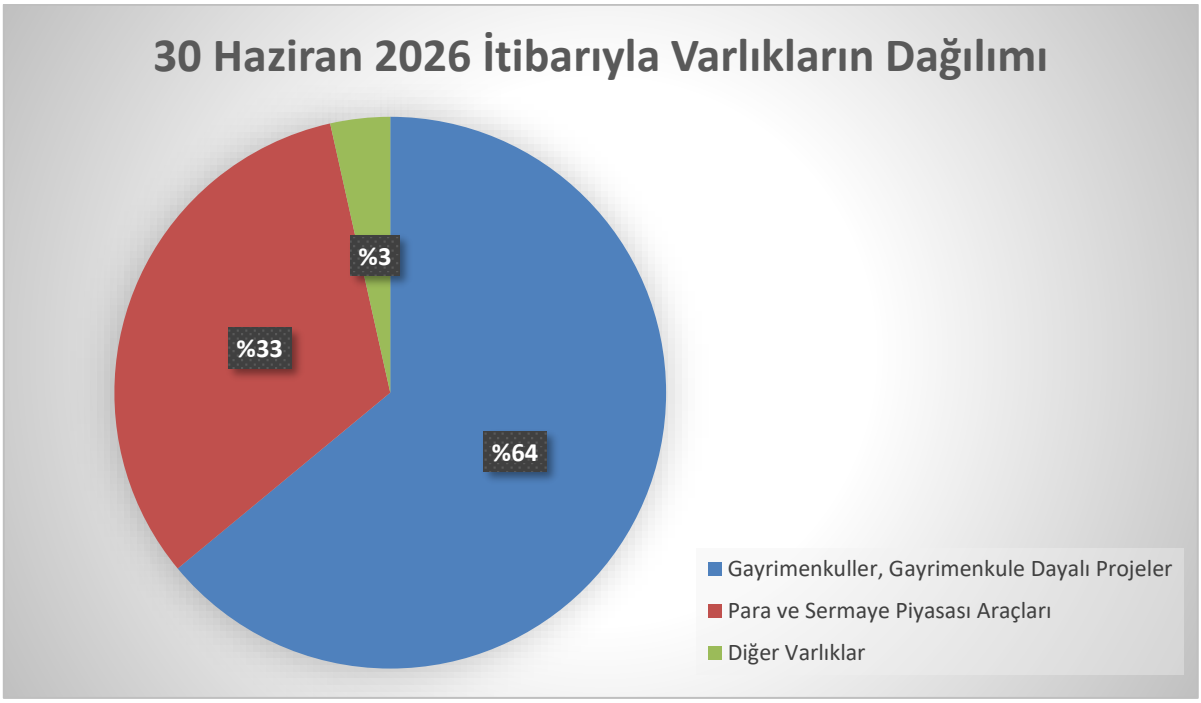
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

30.06.2026 tarihi itibarıyla toplam varlıklar 3.268 milyon TL'dir. Gayrimenkuller arasında Kilyos Arsası, Tuzla İçmeler Arsası, Güre Tesisi, Torun Center Ofisleri, Kartal Horizon Sitesi ve İstanbul Finans Merkezi (İFM) Ofisleri'nde yer almaktadır. Para ve sermaye piyasası araçları; Türk Lirası cinsinden katılma hesapları, yatırım fonları, kira sertifikaları ile bunlara ait gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki yoktur.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	**30.06.2026**
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	2.091.508.737
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	1.062.110.245
Diğer Varlıklar	114.310.906
TOPLAM VARLIKLAR	**3.267.929.888**



RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket, faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile katılım hesabı kar payı oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır.

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri, günün koşullarına göre, cari veya katılım hesapları ile kira sertifikalarına veya kira sertifikası fonlarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in, raporlama dönemi itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır. Bu riskler, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilmektedir.

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.

Denetim Komitesi, Körfez GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğinin değerlendirilmesi, geliştirilmesi ve risk yönetiminin sağlanması amacı ile görevlendirilmiştir. Denetim Komitesi'nin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dâhil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesi amacıyla Şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için Yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır. İç kontrol sisteminin amacı, iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek üzere gerekli denetimleri yürütmektir. İç kontrol sistemi, Şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda Şirket'in muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerleme faaliyetidir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmaktır. Finansal risklerin yönetimi, Riskin Erken Saptanması Komitesi gözetiminde Mali ve İdari İşler departmanı kontrolünde dikkatle takip edilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitelerinin de görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirketimizde herhangi bir özel veya kamu denetimi gerçekleştirilmemiştir.

Şirketi doğrudan veya dolaylı olarak taraf olduğu üç davası bulunmaktadır. Bu davalardan ikisi Şirket'e karşı, diğeri ise Şirket tarafından açılmıştır. Söz konusu davalara ilişkin nakit çıkışı beklenmemektedir.

Şirkete karşı açılan davalardan bir tanesi devremülk maliki tarafından açılmış olup dava sürecinde sulh sağlanmış ve davanın kesinleşmesi beklenmektedir. Şirkete karşı açılan diğer dava

ise Horizon Sitesi maliklerinin bir kısmının diğer maliklere karşı açmış olduğu davadır. Bu dava lehimize sonuçlanmış olup kesinleşmesi beklenmektedir.

Şirket tarafından açılan dava Kilyos Arsası imar planı değişikliği nedeniyle açılmış olup, ilk derece mahkemesi tarafından lehimize karar verilmiş olup, henüz kesinleşmemiştir.

Faaliyetlerimize ilişkin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Şirket, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35. maddesi gereğince 2026 yılı için portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerleme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına; portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek diğer varlıklara ilişkin değerleme hizmetinin ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar vermiştir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'den alınmaktadır.

Portföydeki fonların yönetimi için Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş'den hizmet alınmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız dış denetleme hakkındaki yönetmeliği gereği, 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2026 yılı bağımsız denetim şirketi olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir. Söz konusu firma ile 2026 yılı denetimi için bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında Koza YMM Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır.

Hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında Mutlu Avukatlık ofisinden hizmet alınmaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2026 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	1.062.110.245	1.313.087.517
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	2.091.508.737	1.915.146.343
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		**114.310.906**	**37.448.617**
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md. 3 / (p)	**3.267.929.888**	**3.265.682.477**
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
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	2.741.921.258	2.835.403.043
	Diğer Kaynaklar		**526.008.630**	**430.279.434**
D	**Toplam Kaynaklar**	Md. 3 / (p)	**3.267.929.888**	**3.265.682.477**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Cari Dönem 30 Haziran 2026 (TL)**	**Önceki Dönem 31 Aralık 2025 (TL)**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	403.162	143.327.011
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)	794.445.938	735.445.939
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	290.677.898	269.599.528

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md. 22 / (e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/D)	Md. 24 / (a),(b)	64%	59%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/D)	Md. 24 / (b)	33%	40%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	24%	23%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md. 31	0%	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)	0,0%	4,4%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	9%	8%	≤%10

Şirket, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Yukarıdaki tabloda yer alan bilgiler SPK'nın Seri: II, 14.1 no'lu "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.

(*) Şirket'in Ek 1 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü bölümünde 5. madde olarak belirtilen atıl tutulan arsa/arazi oranı %24 olarak hesaplanmıştır. Seri III-48.1a sayılı tebliğde 24/c maddesine göre atıl tutulan arsa/arazinin azami oranı %20 olmalıdır. Şirket 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bu oranı aşmaktadır.

ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

Genel Kurul Toplantı Bilgileri

2025 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı 24.03.2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

2025 yılı hesap döneminde oluşan kârın dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi, 24.03.2026 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiş; kârın 38.000.000.-TL'lik kısmının ortaklara nakden dağıtılmasına karar verilmiştir. Söz konusu temettü ödemesine 15.05.2026 tarihinde başlanmıştır.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Rapor dönemi itibarıyla Körfez GYO tarafından herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 30.06.2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 11'dir. Yönetici pozisyonundaki personel bilgileri ve görevleri tabloda listelenmektedir.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
İsmail ÜNER	Genel Müdür
Muhammet USLU	Genel Müdür Yardımcısı
İsa ŞAHİN	Kıdemli Muhasebe Müdürü

Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında; özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanması amacıyla araç tahsisi yer almaktadır.

İşletmenin Finansman Kaynakları

Şirket finansman ihtiyacını; iç kaynaklarından, Güre Tesisi'ndeki devremülklerin satışları/kiralamalarından ve Kartal Horizon sitesindeki ve Torun Center'deki bağımsız bölümlerden elde edilen kira gelirlerinden ve nakit ile nakit benzeri varlıklarından karşılamaktadır.

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 990.000.000.-TL'dir.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirket'in hâlihazırda herhangi bir geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır. Bununla birlikte, gayrimenkul fırsatlarını araştırma faaliyetleri kesintisiz sürmektedir.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

Faaliyet Döneminden Sonraki Önemli Olaylar

Şirket'e ait İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Mahallesi, 933 Ada 3 Parsel'de kayıtlı, 8.841 m^2 büyüklüğündeki arsa vasıflı taşınmazın 4.196,53 m^2'lik kısmına kamulaştırmasız el atılması nedeniyle açılan davada, İstanbul 10. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından Şirket lehine karar verilmişti. Söz konusu karara ilişkin olarak Bölge Adliye Mahkemesi; dosya kapsamında alınan bilirkişi raporunda eksiklikler bulunduğu, ilköğretim alanı olarak ayrılan taşınmaz bölümünün Hazine adına tesciline karar verilmesi gerektiği ve maktu harç ile maktu vekâlet ücretlerine ilişkin

usule yönelik eksiklikler bulunduğu gerekçeleriyle yerel mahkeme kararını kaldırmış ve davanın yeniden görülmek üzere ilk derece mahkemesine iadesine karar vermiştir.

İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan veya ilişkili taraflara verilen teminatı bulunmayıp, herhangi bir şüpheli alacak karşılığı ve faiz işletilmemektedir. Alacaklar vadesi geçmeden ticari teamüller çerçevesinde makul sürede tahsil edilmektedir.

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarında yer alan cari ve katılma hesapları, finansal yatırımları ve ticari borç ve alacaklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Cari / Katılım Hesapları / Finansal Yatırımlar	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş	3.807.905	143.061.618
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş - Cari Hesap	*3.526.095*	*2.461.910*
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş - Katılım Hesabı	*281.810*	*140.599.708*
KT Portföy Yönetim A.Ş. (Finansal Yatırımlar)	226.660.280	266.089.646

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	18.558.868	4.940.120

İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş	61.318.379	69.874.431

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	**1 Ocak - 30 Haziran 2025**
Kar Payı Gelirleri		
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	5.650.390	48.490
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (Kar Payı Giderleri)	-	15.008.394
Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş	15.225.450	3.067.975
Devremülk Satış ve Kiralama Gelirleri		
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	50.586.587	149.693.870
D.Mülk Kiralama Gelirleri	*6.498.064*	*11.712.442*
D.Mülk Satış Gelirleri	*44.088.523*	*137.981.428*
Hizmet Giderleri		
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	4.983	192.963
Neova Sigorta A.Ş	1.524.658	981.983

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanları ve iletişim bilgileri şöyledir:

- Muhammet USLU- Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi
  Tel: (216) 400 90 00 Faks: (212) 217 27 28
  E-mail: muhammet.uslu@korfezgyo.com.tr

- İsa ŞAHİN – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi
  Tel: (216) 400 90 00 Faks: (216) 474 78 00
  E-mail: isa.sahin@korfezgyo.com.tr

- Mustafa DAĞ – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi
  Tel: (216) 400 90 00 Faks: (216) 474 78 00
  E-mail: mustafa.dag@korfezgyo.com.tr

Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Dönem içerisinde yatırımcılar telefonla ve e-mail aracılığı ile Şirket'in projelerine, Şirketin borsada oluşan hisse fiyat hareketlerine, mali tablolarda yer alan hususlara ilişkin bilgi talebinde bulunmuşlardır. Pay sahipleri, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde bu konularda bilgilendirilmiştir.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Sayın Ortaklarımız;

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2026 – 30.06.2026 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar vb. bilgiler, ortaklığın önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu