



**EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK 2024 – 31 ARALIK 2024 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**

ŞİRKET PROFİLİ

2015 yılında Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. unvanı ile kurulmuş olan Şirket, Kurul'un 25.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı iznini takiben, 17.01.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 28.12.2023 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği neticesinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket'in ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirketin halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 26.12.2024 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 27.12.2024 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") aracılığı ile www.kap.gov.tr adresinde yayınlanmıştır. Söz konusu dokümanlar ayrıca Şirket (www.egeyapigyo.com.tr) ve Aracı Kurum (www.halkyatirim.com) web adreslerinde de yer almıştır.

Halka arzda; 42.200.000 TL pay ve mevcut ortak Hasan İnanç Kabadayı'nın sahip olduğu 19.000.0000 TL pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet pay halka arz edilmiştir.

Halka arza ilişkin talep toplama işlemleri, "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle, 6-7-8 Ocak 2025 tarihlerinde gerçekleşmiş; 15,00 TL olarak açıklanan birim fiyat üzerinden halka arz edilen 61.200.000 TL nominal değerli payların satışı gerçekleştirilmiş; buna göre halka arz büyüklüğü 918.000.000 TL olmuştur. Halka arz sonrasında Şirket paylarının satışı üzerinden Şirket'e kalan net tutar 616.383.750 TL olmuştur.

Halka arzda; Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan nihai tahsisat tutarının yaklaşık 1,23 katı, Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılardan 6,72 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılardan ise yaklaşık 1,15 katı oranında talep gelmiştir.

EGEGYO işlem kodlu Şirket payları 14.01.2025 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

ŞİRKET KÜNYESİ

Ünvanı	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ticaret Sicili'ne Tescil Edilen Merkez Adresi	: Altunizade Mah. İnci Çıkmaı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar / İstanbul
Bağılı Bulunduğı Ticaret Sicil Müdürlüğü	: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	: 961863-0
Hukuki Statüsü	: Anonim Şirket
Tabi Olduğı Mevzuat	: T.C. Kanunları
Kurulduğı Ülke	: Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	: Altunizade Mah. İnci Çıkmaı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar / İstanbul
İnternet Adresi	: www.egeyapigyo.com.tr
Telefon Numarası	: +90 (216) 478 48 18
Faks Numarası	: +90 (216) 467 64 55
Eposta Adresi	: info@egeyapigyo.com
Kep Adresi	: egeyapigayrimenkul@hs01.kep.tr
Ödenmiş Sermaye	: 31.12.2024 itibari ile Şirket'in ödenmiş sermayesi 157.800.000 TL'dir.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 750.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, söz konusu kayıtlı sermaye tavanı içerisinde Şirketin ödenmiş sermayesi 31.12.2024 tarihi itibarıyla 157.800.000 TL'dir. Şirket payları Ocak 2025'te halka arz edilmiştir. Söz konusu halka arz ile Şirket paylarının %30,60'ı halka açık pay statüsüne geçerek Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Halka arz ile Şirket'in sermayesi 200.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası (*)		
	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Ege Yapı A.Ş.	B	126.240.000	80,00	B	126.240.000	63,12
Hasan İnanc Kabadayı	A	10.520.000	6,67	A	10.520.000	5,26
	B	21.040.000	13,33	B	2.040.000	1,02
Halka Açık	B	-	0,00	B	61.200.000	30,60
TOPLAM		157.800.000	100,00		200.000.000	100,00

* Şirket'in ortaklık yapısı 31 Aralık 2024 sonrasında, Ocak 2025'te gerçekleşen Halka Arz Sonrası değişmiştir.

Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Hasan İnanc Kabadayı olup, söz konusu yönetim hakimiyeti imtiyazlı A Grubu paylara sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

YÖNETİM KURULU

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzâmı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim Kurulunda görev alan kişiler aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL / %)
Hasan İnanç Kabadayı	Yönetim Kurulu Başkanı	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdarİstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkanlığı 17.01.2025 tarihine kadar, Yönetim Kurulu Üyeliği 21.04.2025 tarihine kadar	12.560.000/6,28
Didem Şengül	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdarİstanbul	Genel Müdür, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği 17.01.2025 tarihine kadar, Yönetim Kurulu Üyeliği 21.04.2025 tarihine kadar	0/0
Hayrullah Mezirelli	Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdarİstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	21.04.2025 tarihine kadar	0/0
Gülcehal Çamlıbel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdarİstanbul	-	21.04.2025 tarihine kadar	0/0
İnanç Asım Sözer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdarİstanbul	-	21.04.2025 tarihine kadar	0/0

Hasan İnanç Kabadayı – Yönetim Kurulu Başkanı

Hasan İnanç Kabadayı Şirket'in ve aynı zamanda Şirket'in hissedarı olan Ege Yapı'nın de hissedarı ve yönetim kurulu başkanıdır. Ege Yapı ise hem kendi bünyesinde hem de iştirak ettiği şirketler ve taraf olduğu adi ortaklıklar ile gayrimenkul projeleri yapmıştır. Ege Yapı grup şirketleri bugüne kadar birçok proje gerçekleştirmiştir. Batışehir, Shangri La Bosphorus, Sheraton Samsun Oteli, Kordon İstanbul, Premium Ofis Beylerbeyi, Maslak Square, Pega Kartal, İzpark, İz Tower, Orion Park, Şifasuyu Konakları tamamlanan projelerden örneklerdir. Hasan İnanç Kabadayı Ege Yapı şirketler grubunda bugüne kadar yürüttüğü görevler ve gerçekleştirdiği projelerle gayrimenkul yatırımları konusunda tecrübelidir.

Hayrullah Meziireli – Yönetim Kurulu Üyesi

Hayrullah Meziireli, Kapasite Tesis Yönetim Hizm. A.Ş.’de Yönetim Kurulu Üyesi’dir. Şirketin stratejik karar alma süreçlerinde bulunmuş ve kendisine bağlı gruplar itibari ile uzun yıllar finansal ve idari iletişim süreçlerini yönetmiştir. Finansal ve idari yönetim sisteminin kurulması, yapılandırılması ve iyileştirilmesi süreçlerinde görev almıştır.

Didem Şengül – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Didem Şengül, Kapasite Tesis Yönetim Hizm. A.Ş.’de Yönetim Kurulu Üyesi’dir. Yurt içi ve yurt dışında müteahhitlik ve gayrimenkul geliştirme alanlarında faaliyet gösteren Şirket’in yönetiminde görev almaktadır.

Mevcut olan şirket varlıklarının projelendirilerek değerlendirilmesi, şirketin büyüme, gelişme stratejileri kapsamında yurt içi-yurt dışı tüm yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi süreçlerini yönetmektedir.

Gülcemal Çamlıbel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Gülcemal Çamlıbel, CRE Danışmanlık’ın Kurucu Ortağıdır. Türkiye’nin ilk Gayrimenkul yatırım fonuna, proje geliştirme şirketlerine, arsa sahiplerine gayrimenkul ve finansal konularda danışmanlık vermektedir. Arsa temini ve yönetimi ile ticari gayrimenkullerin geliştirilmesi, pazarlanması süreçlerinde yer almıştır.

İnanç Asım Sözer – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İnanç Asım Sözer, AÇS Danışmanlık Firmasının Kurucu Direktörü’dür. Global ve Türkiye ekonomisine dair makro ve mikro ekonomik danışmanlık hizmetleri vermeye devam etmektedir.

Yönetim Kurulunun Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler:

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Hasan İnanç Kabadayı	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	20	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Ege Yapı Anonim Şirketi	100	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Kapasite Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	1	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Ege Yeni Turizm İnş. Yatırım A.Ş.	100	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	100	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Mem Teknoloji ve Tıbbi Cihazlar A.Ş.	100	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
	Ege Artfen İnş. Paz. San. Ve Tic. A.Ş.	100	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Far Liman ve Lojistik Hizm.A.Ş.	75	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Dikili Pissa İnş. Gayr. Gel. A.Ş.	0	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Egeyapı Anadolu Gayr. Gel. İnş. Taah. Yat. A.Ş.	100	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Egeyapı Pay Proje Arsa Yatırım A.Ş.	100	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Maru Structural Technologies Gmbh	50	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Ege Yapı Germany Bau Gmh	50	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
Hayrullah Meziirelli	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Kapasite Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	0	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Didem Şengül	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Kapasite Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	0	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Gülcemal Çamlıbel	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
İnanç Asım Sözer	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	AÇS Danışmanlık İç ve Dış Tic LTD ŞTİ	85	Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Ortak Devam Etmektedir.
	Centurion İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Basefunder Kitle Fonlama Platformu A.Ş.	4,82	Ortaklığı Devam Etmektedir.

Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar & Personele İlişkin Bilgiler

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmektedir. 1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde, Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 9.215.448 TL'dir.

31 Aralık 2024 itibariyle çalışan personel sayısı 21'dir.

Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Gülcemal Çamlıbel	İnanç Asım Sözer
Kurumsal Yönetim Komitesi	İnanç Asım Sözer	Hayrullah Mezireli
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Gülcemal Çamlıbel	İnanç Asım Sözer

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite en az 2 (iki) üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az 3 (üç) ayda bir olmak üzere yılda en az 4 (dört) kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in 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 şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

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.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumludur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı / genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Riskin Erken Saptanması Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda 1 (bir) kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kurulu'na risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Şirket tarafından ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu 2 (iki) komitenin görevlerini de yerine getirir. Bu bağlamda Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için belirlenmiş yetki ve sorumlulukları da kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az 2 (iki) Yönetim Kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı/genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Kurumsal Yönetim Komitesi'nde yer verilebilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,
- Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek.

Komite'nin aday gösterme ve ücretlendirme konusundaki görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

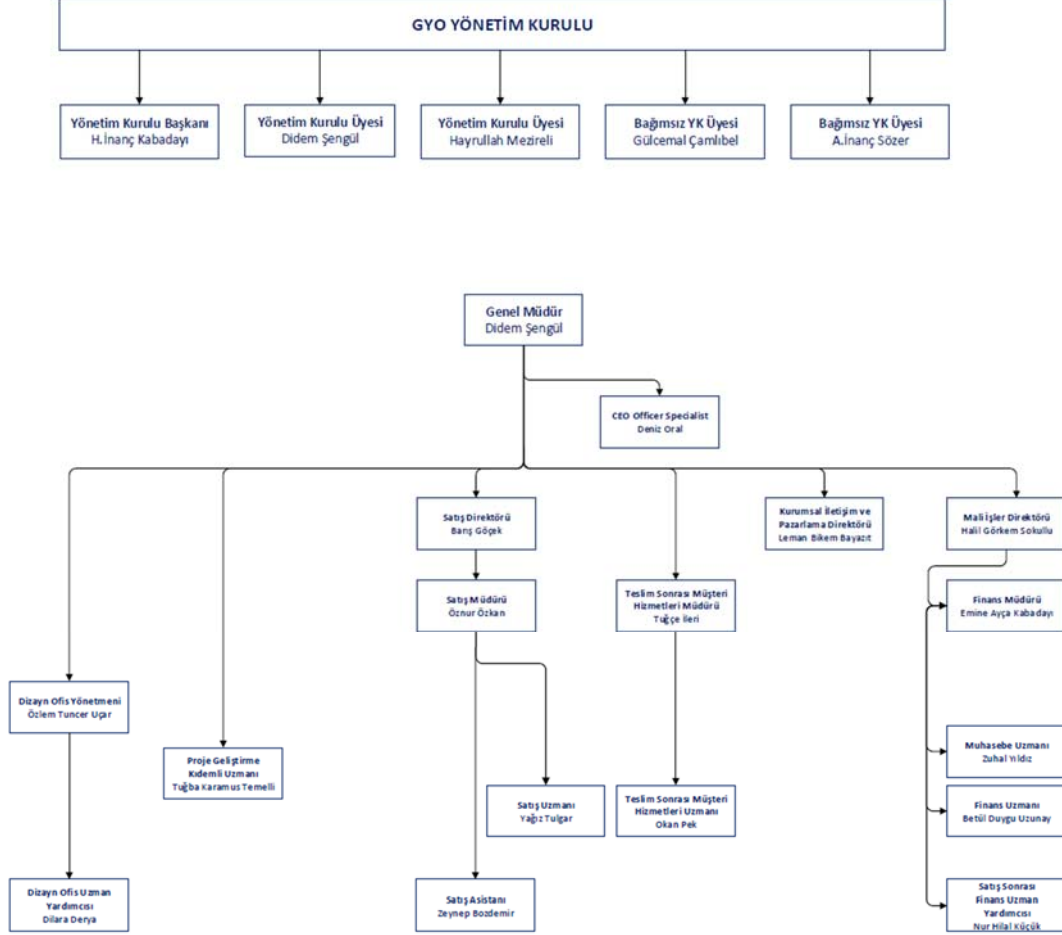
- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini Yönetim Kurulu onayına sunmak,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu Üyeleri 01.01.2024 – 31.12.2024 tarihleri arasında 30 defa toplanmışlardır.

Organizasyon Şeması

Şirket'in organizasyon şeması aşağıdaki gibidir:



Şirket Üst Düzey Yöneticileri

Yönetim Kurulu üyeleri dışında yönetimde söz sahibi olan personel genel müdürdür. Genel müdür Didem Şengül aynı zamanda Yönetim Kurulu üyesidir.

Şirket Kâr Dağıtım Esasları

Şirket'in Kar dağıtım esasları Şirket Esas Sözleşmesi'nin 31., 32. ve 33. maddelerinde detaylandırılmaktadır.

Madde 31 - Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler

- Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket 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:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem 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 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

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 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye 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.

Madde 32 - Kar Dağıtım Zamanı

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.

Madde 33 - Kar Payı Avansı

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.

Şirket'in kar dağıtım politikası ise aşağıdaki gibidir:

Kâr Dağıtım Politikası

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, borçluluk, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabilir.

Şirket Özet Finansal Tabloları

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		2.589.646.129	1.111.453.374
Nakit ve nakit benzerleri	3	143.477.444	212.893.490
Finansal yatırımlar	4	150.965.161	125.029.905
Ticari alacaklar:			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-23	297.510.238	243.431.323
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	78.870.277	144.053.239
Diğer alacaklar:			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-23	84.940	712.092
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	9.483.612	23.054.611
Stoklar	8	1.769.669.539	304.789.584
Peşin ödenmiş giderler	10	92.620.463	52.951.711
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	1.269.177	-
Diğer dönen varlıklar	14	45.695.278	4.537.419
Duran varlıklar		2.627.146.263	2.801.913.678
Ticari alacaklar:			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	4.939.200	10.316.588
Diğer alacaklar:			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-23	-	5.823.764
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	133.380.905	143.842.590
Stoklar	8	1.455.291.482	1.673.060.885
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	745.919.189	594.892.751
Kullanım hakkı varlıkları	9	9.232.122	12.298.303
Maddi duran varlıklar		641.523	500.669
Maddi olmayan duran varlıklar		2.637	10.124
Peşin ödenmiş giderler	10	-	435.743
Ertelenmiş vergi varlığı	16	18.248.441	173.979.899
Diğer duran varlıklar	14	259.490.764	186.752.362
Toplam varlıklar		5.216.792.392	3.913.367.052

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		3.658.022.588	851.044.756
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	246.638.587	253.161.287
Ticari borçlar:			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-23	45.477.806	49.612
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	32.225.677	16.670.766
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	4.387.001	7.875.965
Diğer borçlar:			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-23	35.794.542	24.976.181
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	119.327.931	59.255.147
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	165.076.283	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	-	13.791.278
Ertelenmiş gelirler	10	2.993.756.657	426.995.605
Kısa vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	3.781.494	4.372.675
Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	-	57.752
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	11.556.610	43.838.488
Uzun vadeli yükümlülükler		1.429.220.120	2.970.652.064
Uzun vadeli borçlanmalar	5	46.049.983	21.068.324
Ticari borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	154.527.258	209.349.972
Diğer borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	152.743.610	178.341.070
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	-	12.437.515
Ertelenmiş gelirler	10	1.069.722.792	2.544.687.946
Uzun vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	2.182.171	3.284.931
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	3.994.306	1.482.306
Özkaynaklar		129.549.684	91.670.232
Ödenmiş sermaye	15	157.800.000	150.000.000
Sermaye enflasyon farkları	15	262.266.759	261.037.076
Paylara ilişkin primler	15	297.937.926	-
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(101.331.260)	(101.331.260)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.510.811)	(4.502.377)
Geçmiş yıllar zararları		(213.533.207)	(171.369.208)
Net dönem zararı		(269.079.723)	(42.163.999)
Toplam kaynaklar		5.216.792.392	3.913.367.052

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hasılat	17	90.305.610	325.137.324
Satışların maliyeti (-)	17	(53.667.969)	(202.658.990)
Brüt kar		36.637.641	122.478.334
Pazarlama giderleri (-)	18	(65.849.035)	(106.085.987)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(122.444.802)	(139.534.500)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	51.975.795	86.142.453
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(42.566.254)	(132.811.106)
Esas faaliyet zararı		(142.246.655)	(169.810.806)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	233.510.986	408.265.746
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(40.895.644)	(33.610.578)
Finansman (giderleri)/ gelirleri öncesi faaliyet karı		50.368.687	204.844.362
Finansman gelirleri	22	38.546.606	79.239.991
Finansman giderleri (-)	22	(203.527.903)	(114.405.271)
Net parasal pozisyon kayıpları	28	(6.895.462)	(340.456.925)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(121.508.072)	(170.777.843)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		(147.571.651)	128.613.844
Dönem vergi geliri/ (gideri)	16	10.675.421	(23.104.674)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	16	(158.247.072)	151.718.518
Dönem zararı		(269.079.723)	(42.163.999)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(8.434)	(3.510.271)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(12.048)	(4.680.359)
Ertelenmiş vergi geliri	16	3.614	1.170.088
Diğer kapsamlı gider		(8.434)	(3.510.271)
Toplam kapsamlı gider		(269.088.157)	(45.674.270)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

31.12.2024 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	260.728.397	199.053.033
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.054.444.883	2.609.546.779
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	84.940	6.535.856
Diğer varlıklar		901.534.172	1.098.231.384
D Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.216.792.392	3.913.367.052
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	286.355.456	262.276.359
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	6.333.114	11.953.252
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	35.794.542	24.976.181
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	129.549.684	91.670.232
Diğer kaynaklar		4.758.759.596	3.522.491.028
D Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.216.792.392	3.913.367.052

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	109.763.236	74.018.711
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	244.545.587	24.077.308
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	-	-

Portföy sınırlamaları		İlgili düzenleme	12/31/20 24	12/31/20 23
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	78%	67%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5%	5%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	442%	353%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	2%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	0%	0%

Şirket Faaliyetlerine İlişkin Gelişmeler

Şirketin gayrimenkul portföyü Çamlıyaka Konakları'nda yer alan bağımsız bölümler, Kordon İstanbul'da yer alan bağımsız bölümler, Modernyaka Projesi, Urla Kekliktepe Projesi, Cer Projesi, Şile Projesi ile Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arazisi, Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi, Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi, Urla Yağcılar Arazisi, Urla Yağcılar Arsaları ile Yalova Altınova Arsası ve Arazileri'nden oluşmaktadır. Şirket'in ayrıca, üzerinde geliştirilecek projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı bulunmayan, başkalarına ait arsalar üzerinde proje geliştirmek üzere imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşme İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi, 3003 Ada 39 ve 40 Parseller Üzerinde Proje Geliştirilmek Üzere İmzalanmış Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (Hasköy Sözleşmesi)'dir.

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi*	Finansman Şekli
Çamlıyaka Konakları'nda yer alan bağımsız bölümler	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	%100,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Kordon İstanbul'da yer alan bağımsız bölümler	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi	%100,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Modernyaka Projesi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi	%68,75	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Urla Kekliktepe Projesi	İzmir İli, Urla İlçesi	%55,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Cer Projesi	İstanbul İli, Fatih İlçesi	%76,05	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arazisi	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi	Çanakkale İli, Ezine İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Urla Yağcılar Arazisi	Urla İli, Yağcılar İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Şile Projesi	İstanbul İli, Şile İlçesi	%1,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Urla Yağcılar Arsaları	İzmir İli, Urla İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	Yalova İli, Altınova İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

(*) 31.12.2024 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

Arsa ve Araziler

Şirket'in arsa ve arazi portföyü Çanakkale, İzmir Urla ve Yalova'da yer almakta olup toplam 253.282 m² alana sahiptir. Şirket arsa ve arazilerinin detayları aşağıda yer almaktadır.

Egeyapı Avrupa GYO Arsa ve Araziler	Yüz ölçümü (m2)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Değeri (TL) (*)
Urla Yağcılar Arsaları	30.756	Stok	664.840.000
Urla Yağcılar Arazisi	24.241	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	309.440.000
Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arsası	36.118	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	80.000.000
Çanakkale Ezine Yaylacık Arsası	73.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	47.547.000
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arsası	59.777	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	39.762.000
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	29.390	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	34.135.000
	253.282		1.175.724.000

(*) Söz konusu değerlemeler 31 Aralık 2024 tarihliidir.

Tamamlanan Projeler

Şirket'in tamamlanan projeler portföyü İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi'ndeki Kordon İstanbul projesi ile İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi'ndeki bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Şirket'in tamamlanan projelerinin detayları aşağıda yer almaktadır.

Egeyapı Avrupa GYO Tamamlanan Projeler Portföyü	Satışa Esas Alan (m2)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Değeri (TL) (**)
Çamlıyaka C-5	212	Stok	24.457.852,44
Çamlıyaka D-12	202	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	34.713.596,41
Çamlıyaka F-5	138	Stok	15.897.142,53
Çamlıyaka F-8	915	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	141.807.426,29
Çamlıyaka F-9	358	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	58.514.167,29
Kordon bağımsız bölümler	409	Stok	73.583.000,00
	2.233		348.973.000,00 (**)

(**) Söz konusu değerlemeler 31 Aralık 2024 tarihliidir. Çamlıyaka projesine ait bağımsız bölümlerin toplamı düzeltilmiş değeri olarak alınmıştır.

Devam Eden Projeler

Şirket'in portföyünde inşaat ruhsatlı 4 adet gayrimenkul projesi yer almaktadır. Bu projelerden Cer İstanbul ve Urla Kekliktepe Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi; Modernyaka projesi ise Kat Karşılığı Sözleşmesi olarak gerçekleştirilmektedir. Şile projesine ait arsanın mülkiyeti ise Şirket'in %50 olarak ortak olduğu Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı'nın mülkiyetindedir. Şirket'in ayrıca, üzerinde geliştirilecek projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı bulunmayan, başkalarına ait arsalar üzerinde proje geliştirmek üzere imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşme İstanbul İli, Beyoğlu

İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi, 3003 Ada 39 ve 40 Parseller Üzerinde Proje Geliştirilmek Üzere İmzalanmış Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (Hasköy Sözleşmesi)’dir.

Şirket portföyündeki projelere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	Cer İstanbul	Modernyaka	Urla Kekliktepe	Şile	TOPLAM
Arsa Alanı (m2)	-	19.538,35	80.845,32	97.154,41	
İnşaat Alanı (m2)	9.542,17	90.878,00	33.515,81	53.193,25	
Brüt Satılabilir Alan (m2)	6.975,70	47.392,43	20.541,91	20.091,89	95.001,93
Egeyapı Avrupa GYO payı (Geliştirici Payı)	65%	100%	53%	-	
Adi Ortaklıkta Şirket Payı	52%	-	-	50%	
Ekspertiz Raporu Değeri (TL) (*)	1.192.000	666.337.000	1.523.073.000	775.558.000	2.966.160.000

(*) Söz konusu değerlemeler 31 Aralık 2024 tarihli.

Cer İstanbul Projesi

Son durumda Şirket (%52), Ege Yapı (%1) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım’ın (%47) hissedar olduğu Yedikule Adi Ortaklığı, arsa sahibi olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yapılmış olan 02.08.2013 tarihli “İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi uyarınca İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyasbey mahallesi, 2384 ada 7 parselde inşa edilmekte olan Cer Projesi’ni geliştirmektedir. Söz konusu adi ortaklık 30.03.2013 tarihinde Ege Yapı (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) arasında kurulmuş olup, 10.03.2023 tarihinde Şirket tarafından Ege Yapı hisselerinin %52’si devralınmıştır.

Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %64,99’u adi ortaklığa ve %35,01’i arsa sahibine ait olacak şekilde paylaşılmaktadır.

Projede 5 adedi restore edilen tescilli eser niteliğinde olan ve diğer 5 adedi ise yeni yapı olarak inşa edilen toplam 10 adet blok bulunmaktadır. Yeni inşa edilen 5 blok ve restore edilen bloklardan 4’ünde inşaat ve satışlar tamamlanmış, bağımsız bölümler alıcılara teslim edilerek adi ortaklık portföyünden çıkmıştır. Halen adi ortaklık portföyünde bulunan T1 bloğun inşaat tamamlanma oranı 31.12.2024 tarihi itibarıyla %76,05’dir.

T1 Blok 33 bağımsız bölümden oluşan loft ünitelerinin inşaat süreçleri devam ederken bloğun tamamının satışı gerçekleştirilmiştir. Projede Kat İrtifakı kurulmuş olup, İskan süreci tamamlandığında Kat Mülkiyetine geçilecektir. Yeni alıcı iç mimari projeyi masrafları kendisine ait olmak üzere genel müdürlük binasına çevirmek için proje tadilatı yapmaktadır. Adi ortaklığın sorumluluğu binayı “shell&core” şeklinde teslim etmektir ve yapı eski eser olduğu için dış cephede bir değişiklik yapılamamaktadır. Shell&core esas itibarıyla temel yapısal elemanları tamamlanmış, fakat iç mekanın tamamen bitirilmemiş olan yapıları ifade etmektedir. Bu aşama genellikle yapının kendi ihtiyaçlara göre düzenlemesine ve iç mekanların kişiselleştirilmesine olanak tanımaktadır. Projenin inşaatı Ege Yapı A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Bloğun ön satışı gerçekleştirilmiş olup taşınmaz henüz alıcıya teslim edilemediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir.

Modernyaka Projesi

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmek üzere Ege Yapı ile arsa sahipleri arasında 16.04.2021 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup Ege Yapı söz konusu sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini 14.09.2022 tarihinde Şirket'e devretmiş ve sözleşme 20.09.2023 tarihinde tapuya şerh edilmiştir. Şirket, söz konusu Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca kat karşılığı yöntemiyle İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde inşa edilmekte olan Modernyaka Projesi'ni geliştirmektedir. Halihazırda projenin inşaatı Ege Yapı A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Projede toplam 579 adet bağımsız bölüm inşa edilmektedir. Bunların 188 adedinin arsa sahiplerine kalması ve 391 adedinin ise Şirket'e devredilmesi konusunda arsa sahipleri ile paylaşım protokolü yapılmıştır.

Projede yer alan bağımsız bölümler satılmak amacıyla inşa edilmektedir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla anılan projenin inşaat seviyesi %68,75'dir. Projede satışı yapılan bağımsız bölümler henüz proje tamamlanıp teslim edilmediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir. Şirket'e devredilmesi kararlaştırılan gayrimenkullerden 304 adedi 31.12.2024 tarihi itibarıyla satılmıştır.

Urla Kekliktepe Projesi

Şirket ile arsa sahibi arasında akdedilen 16.09.2022 tarihli Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi uyarınca gelir paylaşımı yöntemiyle İzmir İli, Urla İlçesi, Yelatı Mahallesi, 3198 ada 5 parsel ve 3198 ada 8 parselde inşa edilmekte olan Urla Kekliktepe Projesi'ni geliştirmektedir. Projenin inşaatı devam etmekte olup projede yer alan bağımsız bölümlerin satışına başlanmıştır. 73 adet villadan oluşan projenin inşaatı halihazırda Ege Yapı A.Ş. tarafından yapılmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla anılan projenin inşaat seviyesi %55'dir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla 20 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiş olup satışı yapılan bağımsız bölümler henüz teslim edilmediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir.

Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %53'ü Şirket'e ve %47'si arsa sahiplerine ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Projede yer alan bağımsız bölümler satılmak amacıyla inşa edilmektedir. Söz konusu projede kat irtifakları kurulmuştur. Ayrıca, Kekliktepe Projesi'ni geliştirmek üzere yüklenici olarak Şirket ile arsa sahibi arasında imzalanan 16.09.2022 tarihli Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi'nden doğan Şirket haklarının teminat altına alınması amacıyla Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul ve Geliştirme A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Dikili İlçesi, Bademli Mahallesi, 230 ada 1 parsel olarak kayıtlı 102.912,03 m2 büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmaz üzerinde Şirket lehine 828.500.000 TL tutarında birinci dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Şile Projesi

Son durumda Şirket (%50) ile Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'nin (%50) hissedar olduğu Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 ada, 5 ve 6 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 20.04.2022 tarihinde Ege Yapı ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. Şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 10.08.2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı payını Şirket'e devretmiştir. İşbu izahname tarihi

itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup, inşai faaliyetlere başlanmıştır. Değerleme raporu ve finansal rapor tarihi itibarıyla Şirket portföyünde “proje” olarak yer almaktadır.

Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan sırasıyla 10.000 ve 87.154 metrekare büyüklüğündeki “Arsa” vasıflı gayrimenkuller satın alınmıştır.

Şirket, Adi Ortaklıktaki payı dolayısıyla İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan “Arsa” vasıflı gayrimenkullerin %50’sinin mülkiyetine sahiptir.

163 ada 5 parsel 10.000m² olup, içerisinde 1 otel (18 odalı) yapısı ile 12 adet otele bağlı bungalow yapısı tasarlanmıştır. 163 ada 6 parsel 87.154,41m² olup, restoran olarak tasarlanmıştır. Söz konusu projede mobilizasyon ve hafriyat çalışmaları devam etmektedir.

Beyoğlu Hasköy Sözleşmesi

Son durumda ortakları Şirket (%50) ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%50) olan adi ortaklık, arsa sahibi ile yapılmış olan 16.11.2015 tarihli “Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” uyarınca İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi, Şaban Deresi Sokak 3003 ada 39 ve 40 parseller üzerinde yer alan toplam 8.870,71 m² yüzölçümlü iki adet parsel üzerinde Hasköy Sözleşmesi’ni geliştirmeyi planlamaktadır. Söz konusu adi ortaklık 27.10.2015 tarihinde Ege Yapı (%50), Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%40) ve MDA Enerji İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (%10) arasında kurulmuş olup, 03.01.2019 tarihinde Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%40) ve MDA Enerji İnşaat San. ve Tic. A.Ş. birleşmiştir. 08.08.2022 tarihinde Şirket tarafından Ege Yapı’nın adi ortaklıktaki hisselerinin tamamı devralınmıştır. 05.01.2023 tarihli sözleşme ile ise 16.11.2015 tarihinde arsa sahipleri ile adi ortaklık arasında imzalanan sözleşme Şirket’i de kapsayacak şekilde revize edilmiştir. Adi ortaklığın ve Şirket’in, üzerinde proje geliştirilmesi planlanan arsalarda herhangi bir hissesi bulunmamaktadır.

Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapılar %54’ü arsa sahiplerine ve %46’sı Adi Ortaklığa ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Söz konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı alınmamış, dolayısıyla inşaaata başlanmamış ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla herhangi bir satış yapılmamıştır.

İlişkili taraf açıklamaları

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1) (*)	290.158.872	245.055.490
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş. (2)	9.520.491	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.482	29.573
Toplam	299.699.845	245.085.063
Beklenen kredi zararı (-)	(2.189.607)	(1.653.740)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	297.510.238	243.431.323

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilgili ticari alacaklar çoğunlukla, 14 Eylül 2022 tarihi itibarıyla "Ege Yapı A.Ş."den devralınan "Modernyaka" projesine ilişkin tutarlardan oluşmaktadır.

b) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1)	45.477.806	49.612
Toplam	45.477.806	49.612

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	712.092
Ege Kabadayı	78.760	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	3.090	-
Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)	3.090	-
Toplam	84.940	712.092
(1) Şirket'in ana ortağı		
(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket		

d) İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	5.823.764
Toplam	-	5.823.764

e) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1)	35.509.392	24.754.809
Hasan İnanc Kabadayı	45.165	146.366
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.989	36.079
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	32.321
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.421	3.494
Ege Kabadayı	190.189	3.112
Toplam	35.794.542	24.976.181
(1) Şirket'in ana ortağı		
(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket		

ii) İlişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap döneminde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Ege Yapı A.Ş.
Müteahhitlik giderleri	685.686.619
Danışmanlık giderleri	21.984.828
Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	2.087.653
Finansman giderleri	2.774.221
Genel ofis giderleri	5.222.307
Ofis kira giderleri	304.446
Taşıt kira giderleri	1.016.535
Diğer giderler	952.686
Diğer gelirler	30.887

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Ege Yapı A.Ş.	Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı	Toplam
Adat faiz gelirleri	3.102.849	-	-	3.102.849
Diğer gelirler	278.523	-	-	278.523
Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	31.456.173	-	-	31.456.173
Müteahhitlik giderleri	681.185.005	-	-	681.185.005
Adat faiz giderleri	2.831.513	-	-	2.831.513
Danışmanlık giderleri	548.116	-	-	548.116
Ofis kira giderleri	231.071	-	-	231.071
Diğer giderler	814.529	1.798	36.789	853.116

Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Özeti

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Ekspertiz raporundaki Nihai Değer (TL) (31.12.2024)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	2017	915,01	İstanbul/Çekmeköy	141.807.426	Konut/YAG	CarrefourSA Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.	2022-2023	Cironun %6'sı
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	2017	357,69	İstanbul/Çekmeköy	58.514.167	Konut/YAG	Shaya Kahve San.ve Tic.A.Ş.	2023	Cironun %9'u
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	2017	201,59	İstanbul/Çekmeköy	34.713.596	Konut/YAG	Koçtaş	2023	Cironun %4'ü
Kordon İstanbul (6 adet bağımsız bölüm)	2024	80.872,16	İstanbul/Kağıthane	73.583.000	Konut/Stok	-	-	-
Modernyaka Projesi	2022	19.538,35	İstanbul/Avcılar	666.337.000	Konut/Stok	-	-	-
Urla Keklikte Projesi	2022	80.845,32	İzmir/Urla	1.523.073.000	Konut/Stok	-	-	-
Cer Projesi	2023	40.945,86	İstanbul/Fatih	1.192.000	Konut/Stok	-	-	-
Yağcılar Arsaları	2022	94.807,60	İzmir/Urla	664.840.000	Konut/Stok	-	-	-
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	2023	59.776	Çanakkale Ayvacık	39.762.000	Arsa/YAG	-	-	-
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2022	36.118	Çanakkale Ayvacık	80.000.000	Arsa/YAG	-	-	-
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları	2023	107.060,72	Çanakkale Ezine	47.547.000	Arsa/YAG	-	-	-
Urla Yağcılar Arazisi	2022	24.242	İzmir/Urla	309.440.000	Arsa/YAG	-	-	-
Şile Projesi	2022	97.154,41	İstanbul/Şile	775.558.000	Arsa/Stok	-	-	-
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	2024	29.389,60	Yalova/Altınova	34.135.000	Arsa-Arazi/YAG	-	-	-
Çamlıyaka Konakları	2017	694,28	İstanbul/Çekmeköy	40.354.995	Konut/Stok	-	-	-

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörü, GSYH içindeki payı 2024 yılı üçüncü çeyreği itibari ile bir önceki yıla göre %9,2 artmakla birlikte birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Konut Satışları

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) yayınladığı konut satış istatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2024 yılında, geçtiğimiz yıla göre %20,56 artışla, 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

2024 yılında İstanbul'un toplam konut satışları içerisindeki payı ise %16,2'dir.

Konut satışlarında İstanbul 2024 yılında 239.213 konut satışı ve %16,6 oran ile en yüksek paya sahip şehir konumundadır. Öte yandan, İstanbul'u 134.046 konut satışı ve %9,1 pay ile Ankara, 80.398 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir takip etmiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %10,8 gerileyerek 158.486 olarak istatistiklere yansımıştır. Bununla birlikte, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,7 olarak gerçekleşmiştir.

Ayrıca, 2024 yılında gerçekleşen ipotekli satışların ise 38.062'si (%24'ü) birinci el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde diğer konut satışlarına bakıldığında ise 2024'te bir önceki yıla göre %25,9 artarak 1.319.539 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı ise %89,3'tür.

Türkiye genelinde satış durumuna göre konut satışları incelendiğinde, birinci el konut satış sayısı 2024'te bir önceki yıla göre %27,6 artışla 484.461 olmuştur. Toplam konut satışları içinde birinci el konut satışının payı ise %32,8'dir.

İkinci el konut satışlarına bakıldığında ise 2024'te bir önceki yıla göre %17,4 artarak 993.564 olduğu görülmektedir. Ayrıca, toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışı %67,2 paya sahiptir.

Yabancılar konut satışı 2024 yılında %32,1 azalarak 23.781 olduğu görülmektedir. Bunun sonucunda kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,6 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 8.416 konut satışı ile İstanbul almıştır. Bu ili sırasıyla 8.223 satış ile Antalya ve 2.112 satış ile Mersin takip etmektedir.

Yabancı konut satışları ülke uyruklarına göre incelendiğinde 2024 yılında en çok konut satışının Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldığı görülmektedir. 2024 içerisinde Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 4.867 konut satın almıştır. Bunu sırasıyla 2.166 konut ile İran ve 1.631 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemektedir.

Yapı İzin İstatistikleri

TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayınladığı Yapı İstatistiklerine göre belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları 2024 yılında 2023'e göre bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır.

2024'te yapı ruhsatı verilen bina sayısı 122 594 adet, daire sayısı 756.210 adet ve yüz ölçümü 147.576.718 m2 olarak gerçekleşmiştir. Bu verinin kırınımına bakıldığında ise 78.393.272 m2 konut,

37.257.984 m² konut dışı ve 31.925.462 m² ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Verilen yapı ruhsatları kullanım amacına göre irdelendiğinde 68.525.532 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar en yüksek paya sahiptir. Bir daireli binalar ise 9.686.836 m² ile ikinci sıradadır.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinde 2024 yılında 2023'e göre bina sayısı %12,2, daire sayısı %11,9 ve yüzölçümü %12,4 azalmıştır.

2024 yılında yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 96.155 adet, daire sayısı 585.849 ve yüz ölçümü 119.180.450 m² olarak gerçekleşmiştir.

Verilen yapı kullanma izin belgesi kullanım amacına göre irdelendiğinde 57.594.150 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar en yüksek paya sahiptir. Bir daireli binalar ise 7.361.572 m² ile ikinci sıradadır.

Sonuç olarak, 2024 yılında, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre %9,5 artarken, konut satışları aynı dönemde %20,56 azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise %11,9 azalmıştır.

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

TCMB'nin yayınladığı verilere göre konut fiyat endeksi, 2024'te bir önceki yıla göre nominal olarak %29,4 artmasına karşın, reel olarak %10,4 oranında azalmıştır.

İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %26,3, %34,4 ve %25,2 oranlarında artış göstermiştir.

Yapım yılı son iki yıl olan konutlar için hesaplanan Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE) ise Türkiye genelinde 2024'te %28,55 artmıştır.

Türkiye genelinde Birim Konut Fiyatları yıllık %16,5 artışla m² başına 36.061 TL olarak hesaplanmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'deyse sırasıyla 55.503 TL (%13,5 artış), 29.764 TL (%26,8 artış) ve 40.595 TL (%20 artış) olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksi

TÜİK'in açıkladığı verilere göre 2024'te inşaat maliyet endeksi bir önceki yıla göre %34,27 artmıştır. Endeks Mart 2021'den beri 46 aylık artış serisini sürdürmektedir. Öte yandan, endekste ocak ayında %15,7 ile dolar/TL kurunun hızlı yükseliş kaydettiği Aralık 2021'den bu yana en hızlı aylık yükseliş yaşanmıştır. Ayrıca bir önceki yıla göre malzeme endeksi %26,9, işçilik endeksi ise %53,4 yükselmiştir.

Diğer Hususlar

Genel Kurul Toplantı Bilgileri

Şirket'in son genel kurulu 14.06.2024 tarihinde gerçekleşmiştir. Söz konusu Şirket ödenmiş sermayesinin 150.000.000 TL'den 157.800.000 TL'ye artırılması onaylanmış olup, sermaye artırım işlemleri 27.06.2024 tarihli ve 11110 sayılı TTSG'de ilan edilerek tamamlanmıştır. Genel Kurulda Genel Kurul toplantısında geçmiş yıl karların dağıtımına ilişkin karar alınmamıştır.

Esas Sözleşme Değişiklikleri

Şirket'in, Kurul'un 25.12.2023 tarih E-12233903-340.02-47278 sayılı yazısı ile bildirilen 21.12.2023 tarih ve 80/1767 sayılı Kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü kapsamında esas sözleşme değişiklikleri 17.01.2024 tarihinde tescil edilmiş ve Şirket "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Rapor dönemi itibarıyla Şirket tarafından 3.210.269 TL bağış ve yardım yapılmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirket Ocak 2025'te halka arz edilmiş olup kurumsal yönetim ilkelerine uyum sağlayarak ilgili politika ve önlemleri uygulamaya geçirme konusunda azami özeni göstermekte ve çalışmalarını yürütmektedir. Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Şirket'in aşağıdaki KAP adresinde duyurulmaktadır.

<https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/6051-egeyapi-avrupa-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s>

Araştırma Geliştirme Çalışmaları

Yoktur.

Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Şirketimiz, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda 1 (bir) kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kurulu'na risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,

Önemli Davalar ve Yaptırımlar

Şirket'e karşı zaman zaman faaliyetleri ile ilgili dava açılabilir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Bu tür olayların sonucu tam olarak tahmin edilemese de, mevcut koşullar altında Şirket yönetimi söz konusu davaların Şirket'in genel işleyişini olumsuz etkileyecek bir sonuç doğurma ihtimalini düşük olarak öngörmektedir. 01 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihleri arasında mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen mevzuat değişiklikleri şunlardır:

- 13 Ocak 2024 Tarihli ve 32428 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 10 Şubat 2024 Tarihli ve 32456 Sayılı Resmî Gazete'de "Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No:50)"
- 02 Ağustos 2024 Tarihli ve 32620 Sayılı Resmî Gazete'de "7524 Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"
- 21 Ekim 2024 Tarihli ve 32699 Sayılı Resmî Gazete'de "Binalar ile Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"

Kredi Derecelendirme

2024 yılında dönem içerisinde kredi derecelendirmesi yapılmamıştır.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır. Şirket ve Şirketin hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Faaliyet Döneminden Sonraki Önemli Olaylar

Şirketin halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 26.12.2024 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 27.12.2024 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformu (“KAP”) aracılığı ile www.kap.gov.tr adresinde yayınlanmıştır. Söz konusu dokümanlar ayrıca Şirket (www.egeyapigyo.com.tr) ve Aracı Kurum (www.halkyatirim.com) web adreslerinde de yer almıştır.

Halka arzda; 42.200.000 TL pay ve mevcut ortak Hasan İnanç Kabadayı’nın sahip olduğu 19.000.000 TL pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet pay halka arz edilmiştir.

Halka arza ilişkin talep toplama işlemleri, “Sabit Fiyatla Talep Toplama” yöntemiyle, 6-7-8 Ocak 2025 tarihlerinde gerçekleşmiş; 15,00 TL olarak açıklanan birim fiyat üzerinden halka arz edilen 61.200.000 TL nominal değerli payların satışı gerçekleştirilmiş; buna göre halka arz büyüklüğü 918.000.000 TL olmuştur. Halka arz sonrasında Şirket paylarının satışı üzerinden Şirket’e ait olan tutar komisyon ve diğer masraflar öncesinde 633.000.000 TL olmuştur.

Halka arzda; Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan nihai tahsisat tutarının yaklaşık 1,23 katı, Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılardan 6,72 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılardan ise yaklaşık 1,15 katı oranında talep gelmiştir.

EGEGYO işlem kodlu Şirket payları 14.01.2025 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamıştır.

Faaliyet döneminde sonraki önemli gelişmeler, aynı zamanda, Şirket Bağımsız Denetim Raporu “Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar” başlığı altında paylaşılmaktadır. Bağımsız denetim raporu Şirket internet sitesi ve kamu aydınlatma platformunda yayımlanmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket’in halka arzı Ocak 2025’te gerçekleşmiştir. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul’a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 (altı) ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 (altı) ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

Şirket’in Yatırımcı İlişkileri Faaliyetlerine İlişkin İletişim Detayları Aşağıdaki gibidir :

Emine Ayça Kabadayı

Finans Müdürü

info@egeyapigyo.com

+9002164784818