



*1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU*



İçindekiler

1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	2
2. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI.....	3
3. YÖNETİM KURULU	4
3.1. Özgeçmişler	5
3.2. Yönetim Kurulunun Üyelerinin Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler	9
3.3. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları	9
3.4. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	10
4. ORGANİZASYON ŞEMASI	16
5. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR	16
5.1. Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi	16
5.2. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları	17
5.3. Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum	17
6. KURUMSAL POLİTİKALAR.....	19
6.1. Bilgilendirme Politikası.....	19
6.2. Kar Dağıtım Politikası ve Esasları	19
6.3. Bağış ve Yardım Politikası	20
6.4. Ücretlendirme Politikası.....	21
7. GENEL KURUL BİLGİLERİ.....	22
8. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN KİŞİ VE KURULUŞLAR.....	22
9. RAPORLAMA DÖNEMİ İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	22
10. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER.....	24
11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ.....	29
12. ŞİRKET FİNANSAL TABLOLARI	30
13. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM TABLOSU	32
14. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	33
14.1. Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler & Personele İlişkin Bilgiler	33
14.2. İlişkili Taraflardan Borçlar & Alacaklar	33
15. ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI.....	35
15.1. Şirketin Finansman Kaynakları ve Durumu	35
15.2. Şirketin Faaliyetlerini Etkileyecek Önemli Tebliğ Veya Mevzuat Değişiklikleri.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
15.3. Davalara İlişkin Bilgiler.....	35
15.4. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler.....	35
15.5. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	35
16. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	35
17. HİSSE ("EGEGY.E") PERFORMANSI	35

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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 iştirak 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. EGEGY.E işlem kodlu Şirket payları 14.01.2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir.

Ünvanı	: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ticaret Sicili'ne Tescil Edilen Merkez Adresi	: Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar / İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	: 961863-0
Hukuki Statüsü	: Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	: Türkiye Cumhuriyeti
İnternet Adresi	: www.egeyapigyo.com
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	: 200.000.000 TL

2. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket, 6362 sayılı SPK'nın hükümlerine göre 750.000.000 (yedi yüz elli milyon) TL kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, her biri 1 TL itibari değerinde 750.000.000 (yedi yüz elli milyon) adet paya

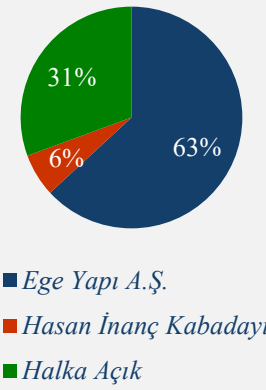
bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 200.000.000 (iki yüz milyon) TL olup, beheri 1-TL değerinde 200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Esas sözleşme uyarınca toplam çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 10.520.000 adet pay karşılığı 10.520.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 189.480.000 adet pay karşılığı 189.480.000 TL'den oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin tamamının seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

EGEYAPI GYO SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI			
Ortağın Ünvanı	Grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Ege Yapı A.Ş.	B	126.240.000	63,12
Hasan İnanc	A	10.520.000	5,26
Kabadayı	B	2.962.890	1,48
Halka Açık	B	60.277.110	30,14
TOPLAM	A+B	200.000.000	100,00



Esas sözleşme uyarınca toplam çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 10.520.000 adet pay karşılığı 10.520.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 189.480.000 adet pay karşılığı 189.480.000 TL'den oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin tamamının seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, paylara tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

3. YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14, 15 ve 18. Maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür. Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara haiz olması zorunludur. Yönetim kurulu üyelerinin, TTK'nın "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395. maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının dönem içinde bu düzenlemeler kapsamında herhangi bir işlemleri olmamıştır. Yönetim kontrolünü elinde

bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil, diğer bazı Sur Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. Dönem içinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Şirketin faaliyetleriyle ilgili Yönetim Kurulu üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup, üyeler 15.04.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 1 yıl süreyle 2025 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği genel kurul tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

EGEYAPI GYO YÖNETİM KURULU						
Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı(TL)	Oran(%)
Hasan İnanç Kabadayı	Yönetim Kurulu Başkanı	15.04.2025	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	13.482.890	6,74
Didem Şengül	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	15.04.2025	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Genel Müdür, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	0	0
Hayrullah Mezireli	Yönetim Kurulu Üyesi	15.04.2025	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	0	0
Gülcemal Çamlıbel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15.04.2025	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	0	0
İnanç Asım Sözer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15.04.2025	2025 yılı faaliyetleri Olağan Genel Kurulu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	0	0

Yönetimde Söz Sahibi Personel	
Didem Şengül	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür

3.1. Özgeçmişler

Hasan İnanç Kabadayı – Yönetim Kurulu Başkanı

Hasan İnanç Kabadayı, İstanbul Teknik Üniversitesi'nde İnşaat Mühendisliği eğitimi almış olup kariyerine inşaat sektöründe nitelikli üstyapı projelerinde çeşitli yöneticilik görevleri üstlenerek



başlamıştır. 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.

İnşaat ve proje yönetimi alanındaki deneyimini Atlas İnşaat'ta İnşaat Müdürü, Proje Müdürü ve Genel Koordinatör olarak sürdürmüş, sektörde üstlendiği projelerle kapsamlı bir uzmanlık kazanmıştır. 2006 yılından itibaren Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nde Yönetim

Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olup, şirketin gayrimenkul geliştirme ve inşaat taahhüt faaliyetlerine liderlik etmektedir.

Bu süreçte Batışehir, Shangri La Bosphorus, Sheraton Samsun Oteli, Kordon İstanbul, Premium Office Beylerbeyi, Maslak Square ve Pega Kartal İzpark, İz Tower, Orion Park, Şifasuyu Konakları gibi birçok büyük ölçekli projeye imza atmıştır. Ayrıca, İstanbul ve İzmir'de toplamda 2 milyon m²'lik inşaat alanının yönetiminde rol almıştır.

Gayrimenkul yatırımcıları ve konut geliştiricileri alanında sektörle yakın iş birlikleri ile GYODER (Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği) ve KONUTDER (Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği) Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmaktadır.

Didem Şengül – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Didem Şengül, inşaat ve gayrimenkul geliştirme alanında deneyimli bir yönetici olup, iş geliştirme, proje



yönetimi ve yatırım stratejileri üzerine uzmanlaşmıştır. İstanbul Üniversitesi'nde İnşaat ve Çevre Mühendisliği eğitimi aldıktan sonra Yıldız Teknik Üniversitesi'nde İşletme Yüksek Lisans programını tamamlamıştır.

Kariyerine Enka'da kalite yönetim sistemleri, iç denetim ve süreç yönetimi alanlarında çalışarak başlamış, daha sonra Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nde çeşitli yönetim pozisyonlarında bulunmuştur.

İş ve Konsept Geliştirme Müdürü olarak yatırım fırsatlarının araştırılması, proje geliştirme süreçlerinin yönetilmesi ve ihale

süreçlerine katılım konularında görev almıştır. Satış ve Pazarlama Direktörlüğü kapsamında ise fiyatlandırma, piyasa analizleri ve stratejik planlama süreçlerine katkı sağlamıştır. Halen Egeyapı

Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak şirketin yurt içi ve yurt dışı büyüme stratejilerini yönetmektedir.



Gayrimenkul geliştirme, proje yönetimi ve iş stratejileri konularında deneyim sahibidir. Satış ve pazarlama, yatırım yönetimi ve süreç optimizasyonu alanlarında çalışmış olup, büyük ölçekli projelerin planlama ve uygulama aşamalarında yer almıştır.

Hayrullah Mezireli – Yönetim Kurulu Üyesi

Hayrullah Mezireli, Çukurova Üniversitesi'nde İşletme ve Ekonomi eğitimi aldıktan sonra, çeşitli sektörlerde mali işler, finans yönetimi ve stratejik planlama alanlarında üst düzey yöneticilik görevlerinde bulunmuştur.



Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak, şirketin gayrimenkul geliştirme ve yatırım stratejilerinde aktif rol almaktadır. 2016-2017 yılları arasında aynı şirketin Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmış, bu süreçte Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu'nda Yatırım Komitesi Üyesi olarak da yer almıştır. Daha önce Vartaş Şirketler Grubu'nda Mali

İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almış, büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin finansal yapılandırılmasına liderlik etmiştir. Finansman takip sisteminin kurulması, bütçe uygulamalarının geliştirilmesi ve insan kaynağı planlaması gibi alanlarda katkı sağlamıştır.

Akdağlar Şirketler Grubu'nda Mali İşler Direktörü olarak yaklaşık 20 kişilik bir ekibi yönetmiş, grubun bütçe, nakit akış yönetimi ve finansal konsolidasyon süreçlerini yönetmiştir. Ayrıca, muhasebe süreçlerinin dijital sistemlere entegrasyonu ve maliyet muhasebesi uygulamalarının geliştirilmesi çalışmalarını yürütmüştür.

Hayrullah Mezireli, 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

Gülcemal Çamlıbel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Gülcemal Çamlıbel, gayrimenkul geliştirme, şehir planlama ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm alanlarında uzmanlaşmış bir profesyoneldir. İstanbul Teknik Üniversitesi'nde Şehir ve Bölge Planlama eğitimi aldıktan sonra Disiplinlerarası Kentsel Tasarım Yüksek Lisans programını tamamlamış,

ardından İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde İşletme Yüksek Lisansı yapmıştır. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi'nde Şehircilik Doktora Programı'na devam etmektedir.

Kariyerine Soyak Yapı A.Ş.'de satış, pazarlama ve kurumsal iletişim alanlarında başlamış, genel müdür asistanlığı ve yöneticilik pozisyonlarında bulunmuştur. Soyak Holding'de İş Geliştirme Takım Lideri olarak, şirketin iş stratejileri, yatırım süreçleri ve sürdürülebilirlik projelerinin yönetiminde görev almıştır. 2017 yılından itibaren CRE Danışmanlık bünyesinde kurucu ortak olarak faaliyet göstermekte olup, Türkiye'nin ilk gayrimenkul yatırım fonu, proje geliştirme şirketleri ve kamu kurumları ile çeşitli danışmanlık projelerinde yer almıştır. Profesyonel gelişimini Harvard Üniversitesi ve Massachusetts Institute of Technology (MIT) gibi prestijli kurumlarda aldığı eğitimlerle desteklemiştir. Harvard Üniversitesi'nde "International Strategies in Real Estate" programını tamamlamış, MIT'de gayrimenkul geliştirme, finans, müzakere stratejileri ve sürdürülebilir kalkınma konularında eğitimler almıştır. Ayrıca, İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde Fen Bilimleri Enstitüsü, Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Programı'nda yarı zamanlı öğretim görevlisi olarak dersler vermiştir.

İnanç Asım Sözer – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İnanç Asım Sözer, İstanbul Üniversitesi'nde İktisat eğitimi aldıktan sonra, Boğaziçi Üniversitesi'nde Executive MBA programını tamamlamış, Marmara Üniversitesi'nde Bankacılık Yüksek Lisans Programı'nda eğitim almıştır. İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde Finansal Ekonomi Doktora Programı'ndan mezun olmuştur.

Kariyerine ActiveGroup'ta Araştırma Merkezi Direktörü olarak başlamış, finans sektörüne yönelik araştırmalar yürütmüştür. Daha sonra Garanti Bankası'nda ekonomist olarak görev alarak Türkiye ekonomisine dair makro tahminler oluşturmuş, bankanın etkin risk yönetimi hedefleri doğrultusunda



sektörel analizler ve senaryo çalışmaları yapmıştır. ODEA Bank'ta Ekonomik Araştırmalar ve Stratejik Planlama Grup Müdürü olarak bankanın piyasa değerini artırmaya yönelik analizler gerçekleştirmiştir. Bankanın uluslararası ve ulusal platformlarda tanıtımına yönelik çalışmalar yürütmüş, piyasa beklentileri doğrultusunda stratejik raporlar hazırlamıştır. 2015 yılından itibaren AÇS Danışmanlık bünyesinde kurucu direktör olarak görev almakta olup, şirketlere makro ve mikro ekonomik danışmanlık hizmetleri sunmaktadır. Aynı zamanda, 2021 yılında kurucu ortak olarak baseFunder'ı hayata geçirmiştir. Sözer, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3

Lisans sahibidir.

3.2. Yönetim Kurulunun Üyelerinin Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler

Adı Soyadı	Görevi	Ortaklık Dışında Almış Olduğu Görevler
Hasan İnanç Kabadayı	Yönetim Kurulu Başkanı/Üyesi	Ege Yapı Anonim Şirketi, Kapasite Tesis Yönetim Hiz.A.Ş., Ege Yeni Turizm İnş. Yatırım A.Ş., Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Mem Teknoloji ve Tıbbi Cihazlar A.Ş., Ege Artfen İnş. Paz. San. Ve Tic. A.Ş., Far Liman ve Lojistik Hiz. A.Ş., Dikili Pissa İnş. Gayr. Gel. A.Ş., Egeyapı Anadolu Gayr. Gel. İnş. Taah. Yat. A.Ş., Egeyapı Pay Proje Arsa Yatırım A.Ş., Maru Structural Technologies GmbH, Ege Yapı Germany Bau Gmh,
Didem Şengül	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/Üyesi/Genel Müdür	Yoktur.
Hayrullah Mezireli	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Gülcemal Çamlıbel	Kurucu Ortak	Cre Danışmanlık Anonim Şirketi
	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
	Gayrimenkul Yatırım Fonları'nda Yatırım Komitesi Üyesi	Re pie Portföy Yönetimi A.Ş.
İnanç Asım Sözer	Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Ortak	AÇS Danışmanlık İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.
	Yönetim Kurulu Üyesi	Türk Alman Üniversitesi Teknoloji Transfer Ofisi A.Ş.
	Yönetim Kurulu Üyesi/Ortak	Astroloop Teknoloji Hizmetleri A.Ş.
	Yönetim Kurulu Üyesi/Ortak	Basefunder Kitle Fonlama Platformu A.Ş.

3.3. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimiz olan İnanç Asım Sözer ve Gülcemal Çamlıbel ilgili mevzuatlar ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı, atamaları esnasında yönetim kurulumuza sunmuşlardır.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'de,

- a) Şirket, Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya Yönetim Kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu üyeliği yapmadığımı,
- i) Aynı kişinin, Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- j) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

3.4. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve Sermaye Piyasası

Mevzuatı'na uygun olarak oluşturulan Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere toplamda üç komitenin kurulması ve çalışma esasları Yönetim Kurulumuz'un 28.02.2024 tarihli kararı ile belirlenmiş olup, 19.03.2025 tarihli kararı ile Komite Üyeleri güncellenmiştir. Aday gösterme ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yönetilecektir.

Denetim Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Karar Tarihi
Komite Başkanı	Gülcehal Çamlıbel	19.03.2025
Komite Üyesi	İnanç Asım Sözer	19.03.2025

Denetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır.

Denetim Komitesi en az iki üyeden oluşur ve Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulundaki bağımsız üyeler arasından seçilir. Bu üyelerin en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Denetim Komitesi üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Denetimden Sorumlu Komite'nin hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu'na kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

Denetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin 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.
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin 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 şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu

yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Ayrıca, Şirket'in paylarının sermaye artışı yoluyla halka arzı halinde ise; söz konusu rapora ek olarak sermaye artışından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artışının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlamakla yükümlüdür.

Denetim Komitesi kararları yönetim kuruluna tavsiye niteliğinde olup komitenin çalışmaları ve önerileri yönetim kurulu üyelerinin TTK'dan doğan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Yönetim kurulu, Denetim Komitesi'nin görev ve sorumluluklarını yerine getirebilmesi için gerekli kaynakları ve desteği sağlar. Denetim Komitesi, incelemesine konu olan veya konularla ilgili gerekli gördüğü hallerde, Şirket yönetici ve çalışanlarından (gerekirse mahremiyet çerçevesinde) bilgi alabileceği gibi, ilgili kişileri komite toplantılarına davet edebilir. Denetim Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi		Seçildiği Yönetim Kurulu Karar Tarihi
Komite Başkanı	Gülcemal Çamlıbel	19.03.2025
Komite Üyesi	İnanç Asım Sözer	19.03.2025

Risk Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketin 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 Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden 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 veya genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Risk Komitesi, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür. Risk Komitesi, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya Risk Komitesi üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Risk Komitesi yapmış olduğu tüm çalışmalarını yazılı hale getirir, kaydını tutar ve Risk Komitesi çalışmalarını ile Risk Komitesi toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Risk Komitesi, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir. Risk Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Risk Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

- *Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,*
- *Teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,*
- *Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda 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 Kuruluna 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,*
- *SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek,*

Risk Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Risk Komitesi, gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Risk Komitesi gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır. Risk Komitesi kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, her iki ayda bir durum değerlendirmesi, tavsiye ve önerilerini içeren bir rapor hazırlayarak yönetim kuruluna sunar. Yönetim kuruluna sunulan söz konusu raporlar bağımsız denetçiye de iletilir. Nihai karar sorumluluğu yönetim kuruluna aittir.

<i>Kurumsal Yönetim Komitesi</i>		<i>Seçildiği Yönetim Kurulu Karar Tarihi</i>
<i>Komite Başkanı</i>	<i>İnanç Asım Sözer</i>	<i>19.03.2025</i>
<i>Komite Üyesi</i>	<i>Hayrullah Meziireli</i>	<i>19.03.2025</i>
<i>Komite Üyesi</i>	<i>Can Öztürk</i>	<i>02.09.2025</i>

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başlıca amacı; Şirketimizde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama, dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını

iyileştirici tavsiyelerde bulunmak. Ayrıca Şirketimizde SPK'nın ilgili Tebliği kapsamında Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini yerine getirmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az iki yönetim kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde iki üyeden oluşması halinde her ikisi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir.

Komite üyeleri yönetim kurulu tarafından her yıl, en geç Şirket'in olağan genel kurul toplantısını takip eden ilk yönetim kurulu toplantısında belirlenir. Görev süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden görevlendirilebilir. Komite'nin üyeleri olanaklar dahilinde, yürütmede görevli olmayan kişiler arasından seçilir. Komite'de, muhasebe, finans, hukuk, denetim vb. alanlarda uzman kişiler görev alabilir.

Komite, görevlerinin gerektirdiği sıklıkla, Şirket merkezinde veya komite üyelerinin bulunduğu başka bir yerde toplanabilir. Komite, üyelerinin salt çoğunluğunun mevcudiyetiyle toplanır ve karar alır. Üyelerin oy birliğiyle toplantı harici karar alması mümkündür.

Komite yapmış olduğu tüm çalışmaları yazılı hale getirir, kaydını tutar ve komite çalışmaları ile komite toplantılarına ilişkin sonuçları içeren bilgileri yönetim kuruluna raporlama yapar. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu görevleri yerine getirir:

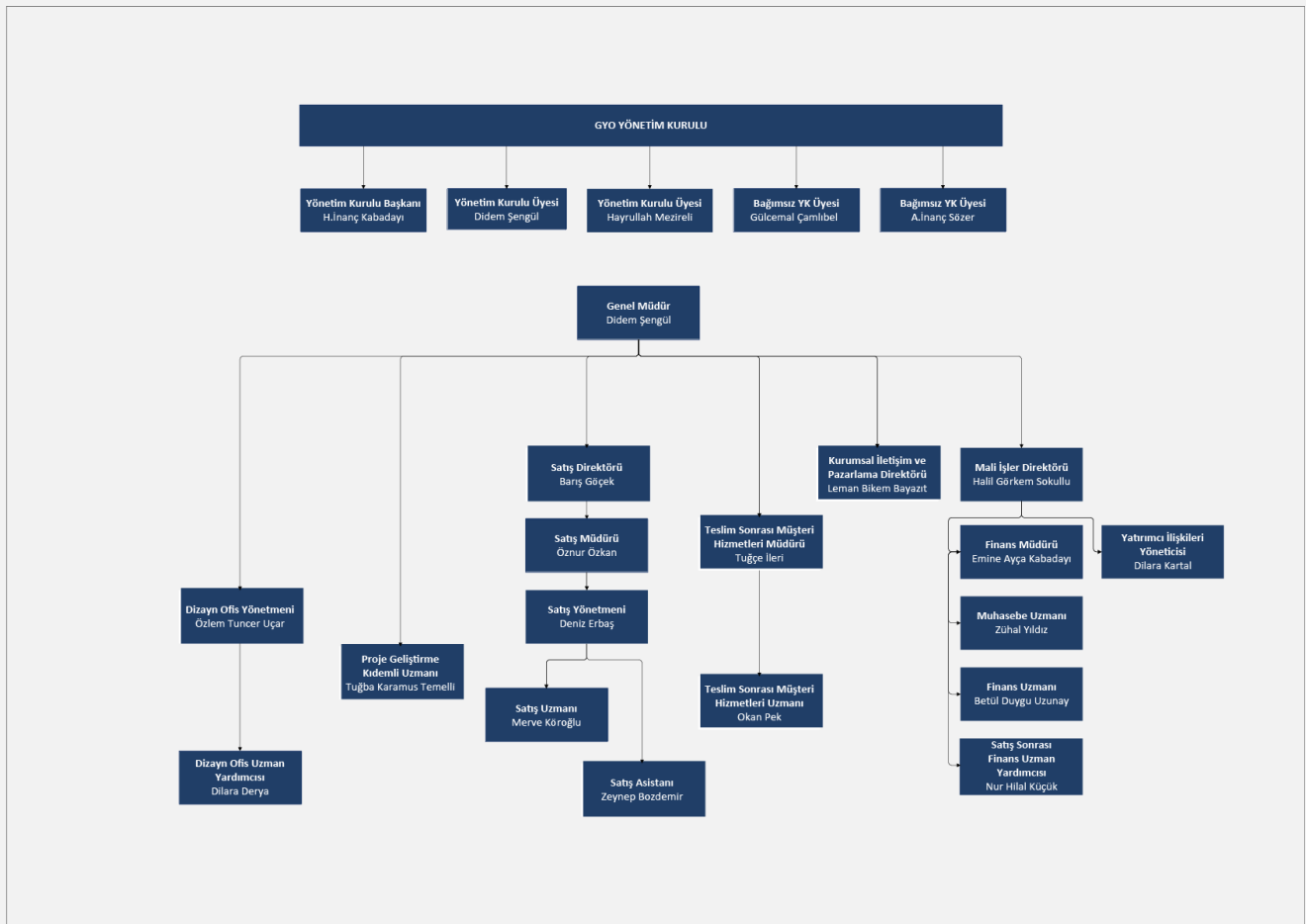
- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanacak raporlama ve açıklamaları inceleyerek açıklama ve raporlarda yer alan bilgilerin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilen bilgiler çerçevesinde doğruluğunu ve bu bilgilerle tutarlılığını değerlendirmek,
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanamadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak,
- Dünyada Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni takip ederek, gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu'na öneride bulunmak,

SPK düzenlemelerinde aday gösterme ve ücret komitesi için öngörülen görevler de Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmekte olup, Komite'nin bu kapsamdaki görevleri ise aşağıdaki gibidir:

- *Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.*
- *Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.*
- *Bağımsız yönetim kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu yönetim kuruluna yazılı olarak iletmek*
- *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 üst düzey yöneticilerin performans değerlendirme ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalarını belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.*
- *Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.*
- *Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirlemek.*
- *Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak*

Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanır. Komite, gerekli gördüğü yöneticileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite gerektiğinde konusunda uzman kişilerin görüşlerinden yararlanır.

4. ORGANİZASYON ŞEMASI



5. ŞİRKET İÇİ SİSTEMLER, ESASLAR VE POLİTİKALAR

5.1. Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilen stratejik ve finansman planı çerçevesinde; yılsonunda şirket, belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde bir yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra Yönetim Kurulu'na sunulur. Stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir. Egeyapı GYO Yönetim Kurulu ve üst yönetimi, yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur; ayrıca üst yönetimin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirir. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu tarafından yapılan stratejik toplantılarda Şirket ile ilgili yeterli ve şeffaf bilgi alınması ve stratejik değerlendirmelerde bulunulmasına imkân sağlanmış, bu kapsamda dönem içerisinde alınan tüm kararların şirketin stratejik hedeflerine uygun ve zamanında gerçekleştirilmesi hedefine uyum sağlanmıştır.

5.2. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim kurulu üyelerine her yıl genel kurul tarafından belirlenen tutarda ücret ödenmektedir. Yönetim Kurulu üye ücret seviyeleri belirlenirken; Yönetim Kurulu üyesinin karar verme sürecinde aldığı sorumluluk, sahip olması gereken bilgi, beceri, yetkinlik, verimlilik gibi unsurlar dikkate alınacak ve ayrıca sektörde yer alan benzer şirketlerin yönetim kurulu üye ücret seviyeleri ile karşılaştırmalar yapılacaktır.

5.3. Risk Yönetimi Politikaları, İç Kontrol Sistemi ve Mevzuata Uyum

Şirkette risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri; Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde, mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla, gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir.

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi; iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek, kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

a) İç Kontrol Sistemi

Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket iç kontrol sistemine ilişkin olarak görüş ve önerilerini, Şirket üst yönetimi ve bağımsız dış denetçinin konuya ilişkin bildirimlerini de dikkate alarak, Yönetim Kurulu'na iletir.

Komite hem iç denetimin hem de bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yerine getirilmesinin sağlanması için gerekli her türlü tedbirin alınmasını sağlar.

Yönetim Kurulu, finansal tablo ve yıllık raporları imzalamakla yükümlü olan görevlilerin, ortaklıkla veya konsolide finansal tablolar kapsamına giren bağlı ortaklıklar, iştirakler ve müşterek yönetime tabii teşebbüsler ile ilgili önemli bilgilere ulaşmasını sağlayacak tedbirleri almakla yükümlüdür. İmza yükümlüsü görevliler gerek işletmenin iç kontrol sistemiyle gerekse kendilerinin bilgi ulaşma sistemiyle ilgili eleştiri ve önerilerini Yönetim Kurulu'na, Komiteye, Şirketin bağımsız dış denetimini yapmakta olan kuruluşa bildirmekle ve yıllık raporu incelemeleri sırasında kullandıkları iç kontrol sistemi hakkında bilgi vermekle yükümlüdürler.

b) Mevzuata Uyum

Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket bünyesinde finansal tablolar, raporlar ve idari mercilere veya kamuya iletilen diğer finansal bilgilerin aktarımı konusunda, yasal gereklilikleri karşılayan yeterli ve kesintisiz bir sistem oluşturulup oluşturulmadığını ayrıca değerlendirir.

Komite, Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır kapsamında veya Şirket paylarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilginin kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik şirket içi düzenlemelerine uyumu gösterir.

Gerekli hallerde Komite, bağımsız dış denetçi ile Şirket muhasebe veya iç kontrol sistemi içerisinde önemli görev üstlenen yetkililerin, burada belirtilen düzenlemelere aykırı davranışlarını değerlendirir ve konuya ilişkin bulgu ve önerilerini Yönetim Kurulu ile paylaşır.

Komite, hukuk danışmanları ile finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilecek hukuki ihtilafları değerlendirir.

c) Risk Yönetimi

Komite ("Denetim Komitesi"), Şirket kapsamında yürütülen risk yönetim sisteminin etkinliğini değerlendirir ve bu amaçla Yönetim Kurulu tarafından kurulan diğer komiteler ile bilgi paylaşımında bulunur ve iş birliği içerisinde çalışır.

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler; Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

- **Operasyonel Risk:** Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.
- **Piyasa Riski:** Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.
- **Kredi Riski:** Şirketin esas faaliyeti gereği muhtemel alacakların en büyük kaynağını, kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.
- **Likidite Riski:** Şirket, projelere yönlendirmedeği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını, tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

- **Uyum Riski:** Şirket, SPK'nın yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

6. KURUMSAL POLİTİKALAR

6.1. Bilgilendirme Politikası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikasında amaç, şirketin geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait finansal bilgileri, genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve Sermaye Piyasası Düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı İlişkileri gerekse Kurumsal İletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Türk Ticaret Kanunu hükümleri, BİST düzenlemeleri ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, yasal olarak açıklanması gereken bilgi ve açıklamaları kamuya, yetkili kurum ve kuruluşlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişimle, zamanında paylaşmayı amaçlar.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgilendirme Politikası, SPK'nın Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanmıştır.

6.2. Kar Dağıtım Politikası ve Esasları

Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtımı konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlere, 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, kâr 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

Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Kâr payı dağıtımı zamanı, Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Kâr Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesinde düzenlenmiştir.

"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."

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Kâr Payı Avansı" başlıklı 33. maddesine göre, "Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur."

6.3. Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in bağış ve yardım

politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Şirket'in bağış ve yardım politikası TTK, SPKn ve ilgili diğer Sermaye Piyasası mevzuatı ile Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde, Şirket tarafından yapılacak bağış ve yardımlara ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bağış ve Yardım Politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisine istinaden Genel Kurul onayı ile kabul edilir veya değiştirilir.

Esas Sözleşme'nin 6. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında Genel Kurul'un onayına sunar ve üst sınır Genel Kurul tarafından belirlenir. Diğer taraftan, Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Şirket'in ilgili hesap dönemi içinde yapmış olduğu bağışlar dağıtılabilir kâr matrahına eklenir.

Yapılacak bağış ve ödemeler, Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

6.4. Ücretlendirme Politikası

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir. Şirket ücretlendirme konusunda TTK, SPKn ve ilgili diğer mevzuat düzenlemelerine uyar.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılmaktadır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu veya genel müdür tarafından, TTK m. 394 uyarınca yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz.

7. GENEL KURUL BİLGİLERİ

2023 ve 2024 Yılına İlişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı- 15.04.2025

Şirketimizin 2023 ve 2024 yılı faaliyetlerini değerlendirmek üzere olağan genel kurul toplantısı 15.04.2025 tarihinde salı günü saat 10:00'da Hamidiye Mah., Cendere Cad. No:33, 34408 Kağıthane/İstanbul Türkiye adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 11/04/2025 tarih ve E-90726394-431.03-00108129303 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Emrah Gözeller gözetiminde yapılmıştır.

Özetle Genel Kurul tarafından;

- 2023 ve 2024 yılı finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmıştır.
- 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin bütün yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı ibra edilmiştir.
- Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtımı yapılmaması teklifleri kabul edilmiştir.
- Yönetim Kurulu Üye Seçimi onaylanmıştır.
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimize verilecek huzur hakları kapsamında her biri için aylık net 45.500 TL ücret ödenmesine karar verilmiştir.
- 2025 yılı için bağış, yardım ve sponsorluk üst limiti 10.433.585 TL olarak onaylanmıştır.
- 2025 faaliyet yılı finansal raporlarımız için bağımsız denetim hizmetinin Eren Bağımsız Denetim A.Ş. 'den alınmasına karar verilmiştir.

İlgili Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Diğer Evraklara Şirketimiz internet Sitesi www.egeyapigyo.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1425877> linklerinden ulaşılabilir.

8. DÖNEM İÇERİSİNDE HİZMET ALINAN KİŞİ VE KURULUŞLAR

Yönetim Kurulumuzun 31.01.2025 tarihli ve 2025/03 sayılı toplantısında, Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35.maddesi gereğince;

Şirketimizin, 2025 yılı için gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlemesi için Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve 2024 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak şirket olarak ""Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." den hizmet alınmasına karar verilmiştir.

9. RAPORLAMA DÖNEMİ İÇERİSİNDEKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

1. Şirketimiz payları 14.01.2025 tarihinde Borsa İstanbul Ana Pazar'da EGEYO.E koduyla işlem görmeye başlamıştır.
2. Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin halka arz dolayısıyla 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırılmış olması nedeniyle Şirketimiz Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun

18. maddesinin 7. fıkrası kapsamında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8. maddesinin tadiline uygun görüş almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na 30.01.2025 tarihinde başvuru yapılmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.03.2025 tarih ve E-12233903-340-05.05-68781 sayılı yazısı ile tadil uygun görülmüştür. SPK tarafından uygun görülen Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye " başlıklı 8. maddesinin tadili İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne 07.03.2025 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 11287 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.
3. Şirketimizin İşletme adı "Egeyapı GYO" olarak Türkiye Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 14.03.2025 tarih ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 11292 sayılı nüshasında tescil ve ilan edilmiştir.
4. Sermaye Piyasası Kurulu'nun; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11.maddesinde belirlenen görevleri yerine getirmek üzere; Şirket Yönetim Kurulu'nun 02.09.2025 tarihli toplantısında; SPK VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ve II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartlara haiz olduğu anlaşılan, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisanslarına sahip Sn. Can Öztürk Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmıştır.
5. Şirketimiz Yönetim Kurulu 19.03.2025 tarihli toplantısında;
- Yönetim Kurulu, Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Gülcemal Çamlıbel'in ve Komite Üyeliği'ne ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi İnanç Asım Sözer'in seçilmelerine,
 - Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi İnanç Asım Sözer'in, Komite Üyelikleri 'ne ise Yönetim Kurulu Üyesi Hayrullah Mezireli'nin ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Dilara Kartal'ın seçilmelerine, (02.09.2025 tarihinde ise Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak Can Öztürk'ün ataması yapılmıştır.)
 - Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Gülcemal Çamlıbel'in, Komite Üyeliği'ne ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi İnanç Asım Sözer'in seçilmelerine, karar verilmiştir.
6. Hissedarı olduğumuz Egeyapı Avrupa – Arslantürkler Adi Ortaklığı ("Adi Ortaklık") İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselin bir kısmı üzerinde inşa edilmesi planlanan otelin işletilmesi konusunda ilişkili taraflarımızdan Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kapasite") ile bir iyi niyet sözleşmesi imzalamış ve Kapasite'yi otel operatörleri ile görüşmelerin yürütülmesi ve otelin işletme modeli ve bütçesinin oluşturulması için yetkilendirmiştir. Yapılacak çalışmalar neticesinde otelin işletmesi konusunda işbirliği yapılmasına nihai olarak karar verilmesi durumunda, karşılıklı şartlar

ayrıca bir sözleşme ile belirlenecektir. İlgili açıklama 27.03.2025 tarihinde KAP 'ta yayınlanmıştır.

10. ŞİRKET FAALİYETLERİNE İLİŞKİN GELİŞMELER

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 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*
Çamlıyaka Konakları'nda yer alan bağımsız bölümler	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	%100,00
Kordon İstanbul'da yer alan bağımsız bölümler	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi	%100,00
Modernyaka Projesi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi	%93,95
Urla Kekliktepe Projesi	İzmir İli, Urla İlçesi	%75,00
Cer Projesi	İstanbul İli, Fatih İlçesi	%90,25
Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi	%0,00
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arazisi	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi	%0,00
Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi	Çanakkale İli, Ezine İlçesi	%0,00
Urla Yağcılar Arazisi	Urla İli, Yağcılar İlçesi	%0,00
**Şile Projesi	İstanbul İli, Şile İlçesi	%3,05
Urla Yağcılar Arsaları	İzmir İli, Urla İlçesi	%0,00

(*)30.09.2025 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

(**)Şile Projesi'nin otel kısmı için 25.03.2025 tarihinde gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Projenin otel kısmı 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanmaktadır.

Arsa ve Araziler

Şirket'in arsa ve arazi portföyü Çanakkale, İzmir Urla'da yer almakta olup toplam 223.282 m² alana sahiptir. Şirket arsa ve arazilerinin detayları aşağıda yer almaktadır.

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 Ayyvacık
Ahmetçe Arsası

59.777
223.892

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

39.762.000
1.141.589.000

(*) Söz konusu değerlemeler 31 Aralık 2024 tarihli dir. Tutarlar 31.12.2024 satın alma gücü esas alınarak ifade edilmiştir.

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.

Projeler	Satışa Esas Alan (m2)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Değeri (TL) (**)
Çamlıyaka D-12	202	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	34.713.596,41
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	270,50	Stok	48.541,160
TOPLAM	1745,50		283.576.349,99

(**) Söz konusu değerlemeler 31 Aralık 2024 tarihli dir. Çamlıyaka projesine ait bağımsız bölümlerin toplamı düzeltilmiş değeri olarak alınmıştır. Tutarlar 31.12.2024 satın alma gücü esas alınarak ifade edilmiştir.

Çamlıyaka Konakları

- ✓ Mülkiyeti Ege Yapı A.Ş. ve ayrıca Bayraktar ve Ortaarmutçu ailelerine ait olan İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi'nde konumlu arsalarda Egeyapı A.Ş. ile hasılat paylaşımı, Bayraktar ve Ortaarmutçu aileleriyle kat karşılığı yöntemiyle Ege Yapı Avrupa tarafından geliştirilmiştir.
- ✓ Projenin inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izni alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve bağımsız bölümlerin büyük kısmı satılıp alıcılara teslim edilmiştir.
- ✓ D12, F8 ve F9 numaralı bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Söz konusu taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.
- ✓ 3 bağımsız bölümün toplam satışa esas alanı 1.475 m2'dir.



Kordon İstanbul

- ✓ İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde konumlu A blokta yer alan 7, 12, 19, 22, 29 ve 42 numaralı ofis nitelikli bağımsız bölümler ile B blokta konumlu 14 numaralı konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- ✓ Son durum itibarıyla Ege Yapı Avrupa portföyünde %100 mülkiyetine sahip olduğu 4 adet bağımsız bölüm kalmıştır.



Devam Eden Projeler

Beyoğlu Hasköy Projesi

- ✓ 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 Projesi)'dir.
Hasköy Projesi ile ilgili olarak yapı ruhsatı alınarak 29.08.2025 tarihinde bilgisi KAP üzerinden paylaşılmıştır.



Cer İstanbul Projesi

- ✓ 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. 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 30.09.2025 tarihi itibarıyla %90,25'dir.
- ✓ T1 Blok 33 bağımsız bölümden oluşan loft ünitelerinin inşaat süreçleri devam ederken bloğun tamamının satışı gerçekleştirilmiştir. Satışa esas alanı 6.976 m² olup 33 bağımsız bölümden oluşan T1 Blok'da ön satışlar yapılmış, alıcı ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.



Modernyaka Projesi

- ✓ Şirket, 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.
- ✓ Şirketimiz payına düşen satışa esas alanlar toplamı 47.392 m²'dir.
- ✓ Projede yer alan bağımsız bölümler satılmak amacıyla inşa edilmektedir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla anılan projenin inşaat seviyesi %93,95'dir.

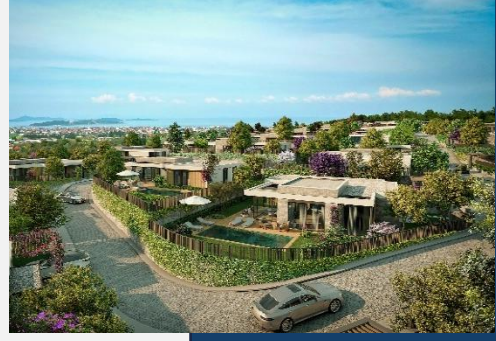


Urla Kekliktepe Projesi

- ✓ Şirket ile arsa sahibi arasında akdedilen 16.09.2022 tarihli Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi uyarınca gelir paylaşımı yöntemiyle İzmir İli, Urla İlçesi, Yelati Mahallesi, 3198 ada 5 parsel ve 3198 ada 8 parselde inşa edilmekte olan Urla Kekliktepe Projesi'ni geliştirmektedir. Toplam 80.845,32 m2 büyüklüğündeki 3198 ada 5-8 parseller üzerinde inşaa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %53'ü Şirket'e ve %47'si arsa sahiplerine ait olacak şekilde paylaşılacaktır.
- ✓ Proje kapsamında toplam satışa esas alanı 20.542 m2 olan 73 adet villa yer almaktadır. Projenin inşaatı devam etmekte olup projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışına başlanmıştır.
- ✓ 30.09.2025 tarihi itibarıyla anılan projenin inşaat seviyesi %75,00'dır. Söz konusu projede kat irtifakları kurulmuştur. Ayrıca, Şirket ile arsa sahibi arasında imzalanan 16.09.2022 tarihli Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımli 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

- ✓ 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 etmesi 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. Söz konusu projede yapı ruhsatı alınmış olup inşa faaliyetlerine başlanmıştır. 163 ada 5 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan yapıların toplam inşaat alanı 5.150,44 m2 olup otel olarak projelendirilmiştir. Parsel üzerinde yer alan otel bloğu içinde 18 adet standart oda yer almakta olup 12 adet de bungalov tarzı yapı yer almaktadır. 163 ada 6 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin toplam inşaat alanı 48.042,81 m2 olup bu alanın 26.651,00 m2 'si istinat duvarları için alınmıştır. Projede toplam satılabilir alan 20.091,89 m2 'dir. Projede yer alan restoran birimlerinin hepsinin müstakil havuzu bulunmakta olup bu havuzlar ruhsatlarda bina dışı yapı olarak belirtilmiştir. İlgili ruhsatlarda farklı tiplerde olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 118 adettir.
- ✓ Şile Projesi'nin otel kısmı için 25.03.2025 tarihinde gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Projenin otel kısmı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanmaktadır.



Şirket portföyündeki projelere dair detaylar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

	Cer İstanbul	Modernyaka	Urla Kekliktepe	Şile**
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
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

(*) Söz konusu değerlemeler 31 Aralık 2024 tarihli dir. Tutarlar 31.12.2024 satın alma gücü esas alınarak ifade edilmiştir.

(**) Şile Projesi 'nin otel kısmı için 25.03.2025 tarihinde gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Projenin otel kısmı 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanmakta olup ekspertiz değeri 221.943.000,00 TL 'dir.

11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklar							
Cinsi	m ²	Mevkii	*Ekspertiz raporundaki Nihai Değer (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	915,01	İstanbul-Çekmeköy	141.807.426	Konut/YAG	CarrefourS A Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.	2024-2025	Ciro'nun %6'sı
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	357,69	İstanbul-Çekmeköy	58.514.167	Konut/YAG	Shaya Kahve San.ve Tic.A.Ş.	2024	Ciro'nun %9'u
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	201,59	İstanbul-Çekmeköy	34.713.596	Konut/YAG	Koçtaş	2024	Ciro'nun %4'ü
Kordon İstanbul (4 adet bağımsız bölüm)	270,50	İstanbul-Kağıthane	48.541.160	Konut/STOK	-	-	-
Modernyaka Projesi	19.538,35	İstanbul-Avcılar	666.337.000	Konut/STOK	-	-	-
Urla Keklikte Projesi	80.845,32	İzmir-Urla	1.523.073.000	Konut/ STOK	-	-	-
Cer Projesi	40.945,86	İstanbul-Fatih	1.192.000	Konut/ STOK	-	-	-
Yağcılar Arsaları	94.807,60	İzmir-Urla	664.840.000	Konut/ STOK	-	-	-
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arsası	59.776	Çanakkale-Ayvacic	39.762.000	Arsa/YAG	-	-	-
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	36.118	Çanakkale-Ayvacic	80.000.000	Arsa/YAG	-	-	-
Çanakkale Ezine Yaylacık Arsaları	107.060,72	Çanakkale-Ezine	47.547.000	Arsa/YAG	-	-	-
Urla Yağcılar Arazisi	24.242	İzmir-Urla	309.440.000	Arsa/YAG	-	-	-
Şile Projesi**	97.154,41	İstanbul-Şile	775.558.000	Arsa/ STOK	-	-	-
Çamlıyaka Konakları	694,28	İstanbul-Çekmeköy	40.354.995	Konut/ STOK	-	-	-

(*)Ekspertiz raporundaki nihai değer tutarları 31.12.2024 yıl sonu değerlendirme raporlarına ilişkindir. Tutarlar 31.12.2024 satın alma gücü esas alınarak ifade edilmiştir.

(**) Şile Projesi 'nin otel kısmı için 25.03.2025 tarihinde gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Projenin otel kısmı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanmakta olup ekspertiz değeri 221.943.000,00 TL'dir.

12. ŞİRKET FİNANSAL TABLOLARI

BİLANÇO TL		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2024
	Dipnot		
Dönen varlıklar		3.614.349.185	3.248.193.140
Nakit ve nakit benzerleri	3	270.372.979	179.963.758
Finansal yatırımlar	4	23.394.746	189.355.601
Ticari alacaklar:			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-23	227.499.032	373.167.092
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	177.346.594	98.926.988
Diğer alacaklar:			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-23	87.938	106.540
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	35.742.700	11.895.295
Stoklar	8	2.266.270.929	2.219.696.503
Peşin ödenmiş giderler	10	499.071.828	116.173.847
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	28.426.885	1.591.929
Diğer dönen varlıklar	14	86.135.554	57.315.587
Duran varlıklar		4.528.627.632	3.290.219.501
Ticari alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.939.200	6.195.239
Diğer alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	127.084.861	167.299.669
Stoklar	8	2.733.905.600	1.825.372.106
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.146.569.254	935.606.439
Kullanım hakkı varlıkları	9	18.634.961	11.579.851
Maddi duran varlıklar		6.460.518	804.662
Maddi olmayan duran varlıklar		4.968.845	3.308
Ertelenmiş vergi varlığı	16	110.650.334	17.878.962
Diğer duran varlıklar	14	375.414.059	325.479.265
Toplam varlıklar		8.142.976.817	6.538.412.641

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		4.589.136.743	4.588.257.732
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	178.094.486	309.358.780
Ticari borçlar:			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-23	4.821.352	57.042.812
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	156.599.504	40.420.667
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	2.840.420	5.502.615
Diğer borçlar:			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-23	37.394.813	44.897.094
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	119.433.966	149.673.024
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	334.173.366	207.055.182
Ertelenmiş gelirler	10	3.731.878.073	3.755.068.975
Kısa vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	3.158.914	4.743.128
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	20.741.849	14.495.455
Uzun vadeli yükümlülükler		2.297.572.776	1.787.660.739
Uzun vadeli borçlanmalar	5	26.497.840	57.760.494
Ticari borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	157.359.665	193.823.540
Diğer borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	129.904.023	191.586.310

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	116.090.235	-
Ertelenmiş gelirler	10	1.866.156.883	1.341.753.298
Uzun vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	1.564.130	2.737.097
Özkaynaklar		1.256.267.298	162.494.170
Ödenmiş sermaye	15	200.000.000	157.800.000
Sermaye enflasyon farkları	15	377.282.746	369.089.736
Paylara ilişkin primler	15	1.079.234.402	373.703.541
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(127.099.800)	(127.099.800)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:		-	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.362.855)	(5.657.910)
Geçmiş yıllar zararları		(659.847.826)	(267.834.702)
Net dönem karı/ (zararı)		390.060.631	(337.506.695)
Toplam kaynaklar		8.142.976.817	6.538.412.641

GELİR TABLOSU		Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2024
	Dipnot				
Hasılat	17	861.022.244	423.371.118	113.269.768	54.663.921
Satışların maliyeti (-)	17	(548.561.195)	(276.337.256)	(67.315.225)	(33.596.089)
Brüt kar		312.461.049	147.033.862	45.954.543	21.067.832
Pazarlama giderleri (-)	18	(122.937.969)	(39.804.535)	(61.955.604)	(24.731.081)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(73.913.631)	(22.089.758)	(104.163.909)	(22.053.439)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	44.368.650	13.226.562	51.781.561	19.197.072
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(53.224.900)	(15.381.040)	(45.268.850)	(17.811.455)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		106.753.199	82.985.091	(113.652.259)	(24.331.071)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	280.705.097	16.316.657	229.431.778	100.961.103
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(103.988)	-	(27.097.725)	14.525.656
Finansman gelirleri/ (giderleri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)		387.354.308	99.301.748	88.681.794	91.155.688
Finansman gelirleri	22	175.478.342	36.056.871	35.236.153	21.454.364
Finansman giderleri (-)	22	(97.400.114)	(30.332.298)	(220.694.219)	(79.923.575)
Net parasal pozisyon (kayıp)/ kazançları	27	(168.112.997)	(40.993.522)	11.636.604	(18.741.599)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		297.319.539	64.032.799	(85.139.668)	13.944.878
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		92.741.092	22.626	(202.132.421)	(1.267.380)
Dönem vergi geliri/ (gideri)	16	-	26.836.155	14.229.696	(1.269.263)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	16	92.741.092	(26.813.529)	(216.362.117)	1.883
Dönem karı/ (zararı)		390.060.631	64.055.425	(287.272.089)	12.677.498
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(70.654)	(21.831)	359.627	1.243.223
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(100.934)	(31.187)	359.627	1.243.223
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	16	30.280	9.356	-	-
Diğer kapsamlı (gider) / gelir		(70.654)	(21.831)	359.627	1.243.223
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		389.989.977	64.033.594	(286.912.462)	13.920.721

13. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM TABLOSU

30.09.2025 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.

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	289.417.554	327.031.628
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)	6.635.125.826	5.085.490.217
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	87.938	106.540
Diğer varlıklar		1.218.345.499	1.125.784.256
D Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	8.142.976.817	6.538.412.641
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	191.447.350	359.175.648
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	13.144.976	7.943.626
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	37.394.813	44.897.094
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.256.267.298	162.494.170
Diğer kaynaklar		6.644.722.380	5.963.902.103
D Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	8.142.976.817	6.538.412.641

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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)	266.022.741	137.676.027
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 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J Gayrimenkul krediler	III-48.1. Md. 31	244.545.587	306.733.530
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 / (l)	-	-

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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)	%81	%78
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%4	%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 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%39	%442
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%2
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%0	%0

14. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

14.1. Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler & Personele İlişkin Bilgiler

Grup üst düzey yönetim kadrosunu, Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı ücret, prim, SGK primleri ve Yönetim Kurulu Üyelerine ödenen huzur haklarını içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025	30.09.2024
Üst Yönetime Sağlanan Fayda ve Menfaatler (TL)	8.301.212	10.353.828

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 20'dir. (30 Eylül 2024: 22)

14.2. İlişkili Taraflardan Borçlar & Alacaklar

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1) (*)	219.385.664	363.946.273
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş. (2)	9.520.491	11.941.552
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.483	25.691
Toplam	228.926.638	375.913.516
Beklenen kredi zararı (-)	(1.427.606)	(2.746.424)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	227.499.032	373.167.092

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	4.821.352	57.042.812
Toplam	4.821.352	57.042.812

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Kabadayı	78.758	98.788

Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	3.090	3.876
Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)	3.090	3.876
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	3.000	-
Toplam	87.938	106.540

- (1) Şirket'in ana ortağı
(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket

d) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	37.045.548	44.539.430
Ege Kabadayı	231.580	238.555
Hasan İnanc Kabadayı	45.165	56.650
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.989	31.344
Geon Yapısal Teknolojiler A.Ş.	22.725	-
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	28.079
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.420	3.036
Toplam	37.394.813	44.897.094

e) İlişkili taraflara verilen kısa vadeli avanslar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli verilen avanslarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1) (*)	265.345.848	-
Toplam	265.345.848	-

(*) Modernyaka ve Urla Kekliktepe projeleri müteahhitlik hizmeti kapsamında, Ege Yapı A.Ş. 'ye yapılan avans ödemeleridir.

- (1) Şirket'in ana ortağı
(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket

İlişkili taraf işlemleri							
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap döneminde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:							
	Müteahhitlik giderleri	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Ofis kira giderleri	Taahhüt kira giderleri	Proje giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	591.471.754	5.296.156	4.064.498	247.699	611.007	3.898.411	2.779.066
Toplam	591.471.754	5.296.156	4.064.498	247.699	611.007	3.898.411	2.779.066
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:							
	Müteahhitlik giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Finansman giderleri	Genel ofis giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler	Diğer gelirler
Ege Yapı A.Ş.	782.147.582	1.772.785	3.479.675	6.519.964	318.437	1.866.985	12.442
Toplam	782.147.582	1.772.785	3.479.675	6.519.964	318.437	1.866.985	12.442

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilgili ticari alacaklar çoğunlukla, 14 Eylül 2022 tarihi itibarıyla "Ege Yapı A.Ş."den devralınan "Modernyaka" projesine ilişkin tutarlardan oluşmaktadır.

15. ŞİRKET'İN SPK ve TTK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ DİĞER AÇIKLAMALARI

15.1. Şirketin Finansman Kaynakları ve Durumu

BİLANÇO (TL)	30.09.2025	%	31.12.2024	%
<i>Dönen Varlıklar</i>	3.614.349.185	44,39	3.248.193.140	49,68
<i>Duran Varlıklar</i>	4.528.627.632	55,61	3.290.219.501	50,32
TOPLAM AKTİF	8.142.976.817	100,00	6.538.412.641	100,00
<i>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</i>	4.589.136.743	66,64	4.588.257.732	71,96
<i>Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar</i>	2.297.572.776	33,36	1.787.660.739	28,04
TOPLAM YABANCI KAYNAKLAR	6.886.709.519	84,57	6.375.918.471	97,51
ÖZKAYNAKLAR	1.256.267.298	15,43	162.494.170	2,49

15.2. Şirketin Faaliyetlerini Etkileyecek Önemli Tebliğ veya Mevzuat Değişiklikleri

Bulunmamaktadır.

15.3. Davalara İlişkin Bilgiler

Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte önemli bir tutarda davası bulunmamaktadır.

15.4. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler

30.09.2025 dönemi itibariyle Şirket tarafından bağış ve yardım yapılmamıştır.

15.5. Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Bulunmamaktadır.

16. RAPORLAMA DÖNEMİ SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

Bulunmamaktadır.

17. HİSSE ("EGEGY") PERFORMANSI



Fiyat hareketlerine bakıldığında 14.01.2025 tarihinde 15,00 TL ile borsada işlem görmeye başlayan EGEYAPI dönemi içerisinde en düşük 14,50 TL, en yüksek 23,36 TL, kapanış 26,62 ve ağırlıklı ortalama fiyatı 20,50 TL seviyelerinde gerçekleşmiştir.

Aynı dönem içerisinde EGEYAPI %77,47, XGMYO Endeksi ise % 53,80 oranında değer artışı göstermiştir.

“İşbu Faaliyet Raporu (‘Rapor’), Türk Ticaret Kanunu’nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan ‘Şirketlerin Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik’ hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı ‘Kurumsal Yönetim Tebliği’nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2025-30.09.2025 dönemi itibarıyla faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.”

Saygılarımızla,

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu