



**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2023 – 31.03.2023 DÖNEMİ**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET**  
**RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

|     |                                                                                   |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.  | ŞİRKET PROFİLİ .....                                                              | 3  |
| 1.  | ŞİRKET BİLGİLERİ .....                                                            | 3  |
| 2.  | TARİHÇE .....                                                                     | 3  |
| 3.  | SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI .....                                                  | 3  |
| 4.  | İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR .....                                             | 4  |
| 5.  | YÖNETİM KURULU .....                                                              | 4  |
| 6.  | YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ .....                                                   | 6  |
| 8.  | GENEL KURUL .....                                                                 | 6  |
| 9.  | BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI .....                       | 9  |
| 10. | KOMİTELER, POLİTİKALAR ve ÇALIŞMA ESASLARI .....                                  | 9  |
| a.  | KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....                               | 9  |
| b.  | DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....                                        | 10 |
| c.  | RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....                        | 11 |
| d.  | KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....                                     | 12 |
| e.  | KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....                                                      | 12 |
| f.  | YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI ..... | 13 |
| g.  | BAĞIŞ POLİTİKASI .....                                                            | 14 |
| B.  | RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI .....                                     | 15 |
| C.  | YATIRIM STRATEJİSİ .....                                                          | 15 |
| 1.  | PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ .....                                                     | 15 |
| 2.  | ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ .....                                               | 16 |
| 3.  | PROJE GELİŞTİRME .....                                                            | 16 |
| 4.  | SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT .....                                                 | 16 |
| 5.  | TESLİM .....                                                                      | 16 |
| D.  | EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER .....                                                   | 16 |
| 1.  | İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....                                               | 16 |
| 2.  | KONUT SEKTÖRÜ .....                                                               | 17 |
| 3.  | YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ .....                         | 17 |
| E.  | FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER .....                                             | 17 |
| 1.  | PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA GÖRE BİLGİLERİ .....           | 17 |
| 2.  | GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER .....                                            | 18 |
| a.  | NARLIBAHÇE EVLERİ (ÜMRANİYE - İSTANBUL) .....                                     | 18 |
| b.  | BEYKOZ ARSASI (BEYKOZ - İSTANBUL) .....                                           | 18 |
| c.  | BEYKOZ DİĞER ARSALAR (BEYKOZ - İSTANBUL) .....                                    | 19 |
| d.  | KÂĞITHANE OFİSLER (KÂĞITHANE - İSTANBUL) .....                                    | 19 |
| e.  | ADIM İSTANBUL (BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL) .....                                       | 20 |
| f.  | CENTRAL WORK İŞ MERKEZİ (ÜMRANİYE - İSTANBUL) .....                               | 20 |
| F.  | FİNANSAL TABLOLAR .....                                                           | 21 |
| G.  | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....                                       | 24 |

# A. ŞİRKET PROFİLİ

## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Raporun Ait Olduğu Dönem: 01.01.2023-31.03.2023

Ticaret unvanı : EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret sicili numarası : 328164-5

Merkez Adresi : NECİP FAZIL MAH.HAMZA YERLİKAYA BULVARI NO:10 ÜMRANIYE/İSTANBUL

Telefon : 0216 313 66 65

Fax : 0216 499 29 97

E-posta adresi : info@eyggyo.com.tr

İnternet Sitesi Adresi : [www.eyggyo.com.tr](http://www.eyggyo.com.tr)

## VİZYONUMUZ

Türkiye’de ve bölge ülkelerde lider konut markası ve yatırım aracı olmak.

## MİSYONUMUZ

Yüksek yaşam kalitesi ve yatırım değeri sunan, özgün konseptlerde gayrimenkul projeleri hayata geçirerek, sürdürülebilir, istikrarlı bir büyüme sağlamak.

## DEĞERLERİMİZ

- Farklı düşünme ve yenilikçi bakış açısı
- Ekip ruhu
- Müşteri odaklı yaklaşım
- Verimlilik ve istikrar

## 2. TARİHÇE

EYG Grup 2014 yılında Ömer Faruk Çelik tarafından kurulmuş olup, Grup Şirketlerinden EYG Konut A.Ş. 15.09.2021 tarihinde tam bölünerek EYG Yapı ve Yatırım A.Ş., EYG Ofis ve Konut A.Ş., EYG Proje ve İnşaat A.Ş.’yi oluşturmuştur.

EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. 02.01.2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşüm için başvurmuş olup, bu başvuruyu SPK tarafından 11.08.2022 tarihinde onaylanmıştır. SPK tarafından 19 Aralık 2022 tarihinde onaylanan izahnamesi sonrasında Şirket’in payları 29 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamıştır.

## 3. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (“Şirket”) EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.’nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul’da kurulmuştur. 5 Eylül 2022 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında, SPK’nın 11 Ağustos 2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu bülteninde yayınlanan izni ile Şirket’in unvanının EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar 13 Eylül 2022 tarih ve 10659 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’na 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.

Şirket’in 31 Mart 2023 itibarıyla personel sayısı 25’dir . Şirket’in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Pay Sahibi       | Pay grubu | Pay tutarı (TL)   | Pay oranı (%)  |
|------------------|-----------|-------------------|----------------|
| Ömer Faruk Çelik | A         | 1.000.000         | 1,21%          |
| Ömer Faruk Çelik | B         | 54.175.260        | 65,67%         |
| Nuran Çelik      | B         | 1.888.987         | 2,29%          |
| Ezgi Çelik       | B         | 590.068           | 0,72%          |
| Yunus Emre Çelik | B         | 95.685            | 0,12%          |
| Halka Açık       | B         | 24.750.000        | 30,00%         |
|                  |           | <b>82.500.000</b> | <b>100,00%</b> |

Şirket'in sermayesi 82.500.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 82.500.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2021: her biri 1 TL olan 66.000.000 adet hisse).

Şirket'in 66.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi, dönem içerisinde 82.500.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 16.500.000 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 19 Aralık 2022 tarihinde onaylanmıştır. Ayrıca Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ömer Faruk Çelik'in sahip olduğu 8.250.000 TL nominal değerli pay ortak satışı yoluyla halka arz edilmiştir. Şirket'in payları 29 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilgili sermaye artırımını 31 Ocak 2023 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesinin %30'unu temsil eden payların "dolaşımda" olduğu kabul edilmektedir.

#### 4. İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 31.03.2023 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

| Şirket Adı             | Ortaklık Oranı (%) | Sermayesi (TL) |
|------------------------|--------------------|----------------|
| EYG Ofis ve Konut A.Ş. | 100,00%            | 7.699.777      |

#### 5. YÖNETİM KURULU

EYG GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir

| Yönetim Kurulu   | Unvan                         | Bağımsız Üye | Görev Yetki Süresi |
|------------------|-------------------------------|--------------|--------------------|
| Ömer Faruk Çelik | Yönetim Kurulu Başkanı        | Hayır        | 15.09.2024         |
| Hakan Kaya       | Yönetim Kurulu Başkanı Vekili | Hayır        | 15.09.2024         |
| Ezgi Çelik       | Yönetim Kurulu Üyesi          | Hayır        | 15.09.2024         |
| Ali Atıf Bir     | Yönetim Kurulu Üyesi          | Hayır        | 15.09.2024         |
| Metin Kilci      | Yönetim Kurulu Üyesi          | Evet         | 15.09.2024         |
| İbrahim Ünalmiş  | Yönetim Kurulu Üyesi          | Evet         | 15.09.2024         |



**Ömer Faruk ÇELİK**- Yönetim Kurulu Başkanı

EYG kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanı Ömer Faruk Çelik, 45 yıldır iş hayatının içerisinde. 1976 ve 1988 yılları arasında, çeşitli sektör ve firmalarda görev yaptıktan sonra, 1988 yılından itibaren gayrimenkul geliştirme, sanayi, enerji ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren Sinpaş Grubunun gayrimenkul geliştirme ve inşaat şirketi Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'de göreve başlamıştır. Çelik, 2007 yılında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve yurtiçi ve yurtdışı fonlar ile müzakere çalışmalarını yürütüp, 2007 yılının en iyi performanslı halka arzını tamamlayan ekibin başında, İcra Kurulu Başkanlığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Çelik, 2014 yılı başında Sinpaş Grubundan ayrılarak EYG Grubu kurmuştur. Grup şirketlerinden EYG Yapı ve Yatırım A.Ş.'nin, yeniden yapılandırılarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü için, Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvurunun onaylanmasına müteakip, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi kurmuştur. Sektör ana oyuncularını bünyesinde bulunduran, Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği KONUTDER 'in, 6 yıl Kurucu Başkanlığını yapmış olup, halen Onursal Başkanlığını yürütmektedir.



**Hakan KAYA** - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İnşaat Yüksek Mühendisi Hakan Kaya, İTÜ İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümünde; Lisans ve Yüksek Lisans öğrenimini tamamlamış olup, 35 yıldır sektörün içerisinde. Önde gelen firmaların, yurt içi ve yurt dışındaki, uluslararası büyük ölçekli, birçok ödül almış inşaat ve gayrimenkul projesinde; “Arazi ve İş Geliştirme, Proje Geliştirme, Proje ve İnşaat Yönetimi, Pazarlama, Satış ve Satış Sonrası Müşteri İlişkilerinden” sorumlu olarak; şantiyede Saha Mühendisliğinden başlayarak, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliğine kadar, uzun süre üst düzey profesyonel yönetici olarak, inşaat ve gayrimenkul sektöründe, yönetimin her kademesinde, binlerce nitelikli gayrimenkulün gerçekleştirilmesinde aktif olarak görev yapmış olup, halen görevine devam etmektedir.



**Ezgi ÇELİK**- Yönetim Kurulu Üyesi

1994 yılı İstanbul doğumlu olan Ezgi ÇELİK, Özyeğin Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü’nden mezun olmuştur. 2014-2019 tarihleri arasında EYG Grubu şirketlerinde reklam ve pazarlama departmanlarında görev yapmıştır. 2021 yılında Sultan Hill Tekstil şirketini kurmuş olup, çalışma hayatına kurucu ortak olarak devam etmektedir.



**Ali Atif BİR**- Yönetim Kurulu Üyesi

1991’de doktor, 1993’te doçent, 1998’de iletişim profesörü olmuştur. Devlet ve vakıf üniversitelerinde 35 yıl çalışmış olup, bölümlerde, fakültelerde başkanlık, müdürlük, dekanlık yapmıştır. Lisans, yüksek lisans, doktora düzeyinde reklam, halkla ilişkiler, iletişim araştırmaları, reklam araştırmaları, strateji, yaratıcılık, kampanya yönetimi, ikna dersleri vermiştir. Çok sayıda araştırma ve doktora tezi yönetmiş olup, özel sektörde çok sayıda firma, marka ve STK ile projeler yürütüp, danışmanlıklar yapmıştır. 2015 yılında emekli olup, halen Bahçeşehir Üniversitesi’nde doktora dersleri vermekte ve öğrencileri ile araştırma projeleri yürütmektedir. 2015 yılında AABİR yayıncılık şirketini kurarak The Kitap, The Roman, The Çocuk markaları ile yayıncılık sektörüne girmiştir.



**Metin KİLCİ**- Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

1963 yılında Kayseri’de doğmuştur. 1986 yılında Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra, kısa bir süre özel sektörde görev yapmış, 1987 yılında T.C. Merkez Bankası Kambiyo bölümünde göreve başlamıştır. 1989 yılında Devlet Planlama Teşkilatı’nda (DPT) Uzman Yardımcısı olarak görev yapmış, 1994 yılında Uzman olmuştur. 1995 yılında DPT tarafından ABD’de bulunan University of Delaware Ekonomi bölümüne lisansüstü öğrenim için gönderilmiştir. 1997 yılında, lisansüstü çalışmasını tamamlayarak, DPT’deki görevine dönmüştür. 2000 yılında merkezi Tahran’da bulunan, Ekonomik İşbirliği Teşkilatı’nın Genel Sekreterliğinde Direktörlük görevine atanmış olup, 2003 yılı başında Türkiye’ye dönmüştür. Kısa bir süre Özelleştirme İdaresi Başkan Yardımcılığı görevinden sonra, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı görevine atanmıştır. 2009 yılında, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Müsteşarlığı görevini üstlenmiş olup, 2015 yılında emekli olmuştur.



**İbrahim ÜNALMIŞ- Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)**

Prof. Dr. İbrahim Ünalmiş 1999 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü’nden mezun olduktan sonra 2005 yılında Birmingham Üniversitesi “Para, Banka ve Finans Master Derecesi”ne hak kazanmıştır. 2009 yılında York Üniversitesi’nde Ekonomi doktoraasını tamamladıktan sonra 2017 yılında TED Üniversitesi’nde Doçent unvanı ile çalışmaya başlamış, İşletme Bölüm Başkanı olarak da görevini sürdürmeye devam etmektedir. Spesifik olarak makroekonomi alanında para ve maliye politikaları, finans alanında şirketler finansmanı, yeşil finansman ve Türkiye’de kullanım alanları ile dijital paralar ve değerli varlıklar konularında çalışmalarını sürdürmektedir. Aktif olarak, TEDUTECH Teknoloji Transferi ve Danışmanlık A.Ş.’de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta olup; Denon Partners işe Dünya Bankası’na da danışmanlık vermektedir. Geçmişte T.C. Merkez Bankası’nda çeşitli görevlerde bulunmuş olup, aynı zamanda York Üniversitesi ve İrlanda Üniversitesi Ekonomi Bölümlerinde de öğretim görevlisi olarak çalışmıştır.

## 6. YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

| Komiteler                        | Başkan      | Üye             |
|----------------------------------|-------------|-----------------|
| Denetim Komitesi                 | Metin Kilci | İbrahim Ünalmiş |
| Kurumsal Yönetim Komitesi        | Metin Kilci | Ezgi Çelik      |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi | Metin Kilci | Ezgi Çelik      |

## 7. YÖNETİM KURULU’NUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı’nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir. 01.01.2023-31.03.2023 döneminde, Yönetim Kurulu toplam 5 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte SPK’nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır. Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır

## 8. GENEL KURUL

### EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ’NİN

**05/09/2022 TARİHİNDE YAPILAN**

### **OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ’nin Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 05/09/2022 Pazartesi günü saat 11:00’da, Şirket merkezi olan Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bul. No: 10 Ümraniye / İstanbul adresinde Ticaret Bakanlığı’nın 01 /09/2022 tarih ve 77799110 sayılı yazısı ile atanmış olan Bakanlık temsilcisi Yılmaz Akbaş gözetiminde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinden, Şirket’in toplam 66.000.000 TL’lik sermayesine tekabül eden 66.000.000 adet payın 63.425.260 adedinin asaleten, 2.574.740 adedinin temsilen ve vekaleten olmak üzere toplantıda toplam 66.000.000 adet payın temsil edildiği, bakanlık temsilcisi Anonim Şirketlerin genel kurul toplantılarının usul ve esasları ile bu toplantılarda bulunacak bakanlık temsilcileri hakkında yönetmeliğin 21.maddesi vekaletnamenin unsurları ve geçerlilik süresi hakkında genel kurula bilgi verdi. Yönetim Kurulu Başkanı vekaletnamelerin geçerli olduğunu beyan etti ve toplantının Türk Ticaret Kanunu’nun 416. maddesine göre çağrısız olarak yapılmasına itiraz edilmediği ve böylece gerek Kanun ve gerekse Şirket Esas Sözleşmesi’nde öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantı Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ömer Faruk Çelik tarafından açılmıştır.

Katılanların hiçbirinin gündeme ve gündem maddelerinin görüşülme sırasına itirazının olmadığına görülmesiyle, aşağıdaki hususlar gündeme uygun olarak müzakere edilmiş ve karara bağlanmıştır.

1. Genel Kurul Toplantısını sevk ve idare etmek için Toplantı Başkanı olarak Ömer Faruk Çelik oybirliği ile seçilmiştir. Toplantı Başkanı Tutanak Yazmanı olarak Yusuf Şahin'i görevlendirmiştir.
2. Toplantı Başkanlığı'na genel kurul toplantı tutanaklarını imza yetkisi oybirliği ile verilmiştir.
3. Şirket'in 6263 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca kayıtlı sermaye sistemine geçmesi, Şirket'in 2022-2026 (2026 yılı sonuna kadar) yılları (5 yıl) için geçerli olacak kayıtlı sermaye tavanının 330.000.000 TL olması, Şirket sermayesinin her biri 1 Türk Lirası itibarı değerinde 330.000.000 adet paya bölünmesine oy birliği ile karar verilmiştir.
4. Şirket Esas Sözleşmesi'nin tadil tasarısı görüşülerek; Esas Sözleşme değişikliği ile ilgili olarak Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 29/08/2022 tarih ve E-50035491-431.02-00077684058 sayı ile tasdik edilen ve metni ekte bulunun tadil metninde yer aldığı şekli ile tadil edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
5. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Seçimi ve Süresi" başlıklı on dördüncü maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyeden oluşmasına, yeni oluşan 2 (iki) Yönetim Kurulu üyeliğine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri de göz önünde bulundurularak, yönetim kurulu üyesi olarak
  - *Sultantepe Mah. İmam Hüsnü Sokak No:35/2 İç Kapı No:2 Üsküdar/İSTANBUL* adresinde mukim, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı, 14255422746 T.C. Kimlik numaralı Ezgi Çelik'in,
  - *Barbaros Mah.Veysipaşa Sokak Hilal Konutları A Blok No:2 Da:5 Üsküdar/İSTANBUL* adresinde mukim, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı, 14831559118 T.C. Kimlik numaralı Osman Akyüz'ün,

seçilmelerine ve söz konusu üyelerin işbu karar tarihinden itibaren mevcut yönetim kurulunun görev süresi kadar olan 15.9.2024 tarihine kadar görev yapmasına oybirliğiyle karar verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından esas sözleşme değişikliğine uygun görüş verilen 23.08.2022 tarihli yazı uyarınca, Ali Atıf Bir ve Osman Akyüz'ün yönetim kurulunda bağımsız üye olarak görev yapmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

6. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Osman Akyüz ve Ali Atıf Bir'e aylık 12.500 TL net ücret ödenmesine ve ücret dışında herhangi bir mali hak sağlanmamasına katılanların oybirliği ile karar verildi. 15.09.2021 tarihli genel kurul toplantısında üç (3) yıl süre ile atanmış ve hali hazırda görev yapmakta olan Yönetim Kurulu üyeleri Ömer Faruk Çelik'e aylık 60.000 TL net ücret ödenmesine, Yönetim Kurulu sıfatı ile geçerli olmak üzere Hakan Kaya ve Ezgi Çelik'e aylık 5.000 TL net ücret ödenmesine ve ücret dışında herhangi bir mali hak sağlanmamasına katılanların oybirliği ile karar verildi.
7. İşbu kararın Ticaret Sicili nezdinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilanı ile ilgili kanuni işlemlerin yerine getirilmesine oy birliği ile karar verildi.
8. Başkaca dilek, öneri ve gündemde madde bulunmadığından Toplantı Başkanlığı'nca toplantıya son verilmiştir.

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**25/11/2022 TARİHİNDE YAPILAN 2021 FAALİYET YILINA İLİŞKİN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI**  
**TUTANAĞI**

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 328164-5 sicil numarası ile kayıtlı olan EYG GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin ("Şirket") 2021 yılı faaliyet ve hesapları ile ilgili Olağan Genel Kurul Toplantısı 25/11/2022 tarihinde, saat 11:00'de Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bul. No: 10 Ümraniye / İstanbul adresinde T.C. Ticaret Bakanlığının 24.11.2022 tarih ve 80327713sayılı yazısıyla görevlendirilen T.C. Ticaret Bakanlığı Temsilcisi Sn. Mahmut Gündoğdu'nun gözetiminde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirket paylarının 66.000.000 (Altmış altı milyon) Türk Lirası toplam itibarı değerinin; toplam itibarı değeri 66.000.000 TL olan 66.000.000 adet payın toplantıda asaleten temsil edildiğinin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 416. maddesine göre tüm ortakların hazır bulunduğu, toplantının çağrısız olarak toplandığının, toplantıya ait hiçbir itirazın olmadığına, gerek TTK gerek Şirket esas sözleşmesinde öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Sn. Ömer Faruk Çelik tarafından açılarak Yönetim Kurulunun 23.11.2022 tarih 2022/25 sayılı kararında yer alan gündem okunarak görüşülmesine geçilmiştir.

1. Toplantı Başkanı olarak Sn. Ömer Faruk Çelik'in, Tutanak Yazmanı olarak Sn. Tansu Aytekin'in ve Oy Toplama Memuru olarak Sn. Yusuf Şahin'in seçilmelerine ve bu kişilerden oluşan Toplantı Başkanlığı'nın kurulmasına, Genel Kurul toplantı tutanaklarını imzalaması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.
2. 2021 yılı faaliyet ve hesap dönemine ait Yönetim Kurulu faaliyet raporu okundu, müzakere edildi ve onaylanmasına oybirliği ile karar verildi.
3. 15.09.2021-31.12.2021 mali dönemine ilişkin olarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 70901-5 sicil numarası ile ve Ümraniye Vergi Dairesi'nde 925 052 1073 vergi numarası ile kayıtlı, MERSİS numarası 0925052107300015 olan ve kayıtlı adresi Kısıklı Mah. Gurbet Sk. No: 14 K:3 D:9 Üsküdar İstanbul adresinde bulunan Vizyon Bağımsız Denetim A.Ş. ile

imzalanan denetim sözleşmesinin özel denetim sözleşmesi olması nedeniyle ilgili dönem için bağımsız denetçi atanmasının görüşülmesine yer olmadığına oy birliği ile karar verildi.

4. Vizyon Bağımsızlık Denetim A.Ş. tarafından 15.09.2021-31.12.2021 mali dönemine ilişkin olarak özel denetim sözleşmesi çerçevesinde hazırlanan rapor Genel Kurul'un bilgisine sunuldu.
5. 2021 faaliyet ve hesap dönemine ait 2021 yılsonu Finansal Tabloları okundu, müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda 2021 yılı faaliyet ve hesap dönemine ait 2021 yılsonu Finansal Tablolarının onaylanmasına oy birliği ile karar verildi.
6. Yönetim Kurulu üyelerinin her birinin 2021 mali yılı dönemine ilişkin faaliyetleri konusunda ayrı ayrı ibra edilmeleri oy birliği ile kabul edildi.
7. TTK'nın ilgili maddeleri ile diğer ilgili mevzuat ve Esas Sözleşme hükümleri gereğince tanzim edilen bilançoya göre Şirket'in 7.844.416,63 TL net dönem zararı olduğu görüldü. Şirket'in 2021 faaliyet dönemi zarar ile sonuçlandığı için kâr payı dağıtımı yapılmamasına oy birliği ile karar verildi.
8. Yönetim Kurulu üyesi Ezgi Çelik'in istifa etmesi sebebiyle 08.11.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca yerine atanan bağımsız yönetim kurulu üyesi İbrahim Ünalnış'ın atamasının onaylanmasına; Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Osman Akyüz'ün istifa etmesi sebebiyle 13.09.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca yerine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak Metin Kilci'nin atanasının onaylanmasına; diğer üyelerin kalan görev süreleri boyunca görevlerine devam etmesine oybirliği ile karar verildi.
9. Şirketimiz esas sözleşmesinin 14. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu'nun üye sayısının 5 üyeden 6 üyeye çıkarılması görüşüldü ve Yönetim Kurulu üye sayısının 6 üyeye çıkarılmasına oybirliği ile karar verildi. Yeni oluşan Yönetim Kurulu üyeliğine, 15.09.2024 tarihine kadar görev yapmak üzere 14255422746 T.C. Kimlik numaralı Sultantepe Mah. İmamhüsnu Sk. No:35/2 Üsküdar İstanbul adresinde ikamet eden Ezgi Çelik'in seçilmesine oybirliği ile karar verildi.
10. Yukarıda görüşülen ve onaylanan hususlar doğrultusunda ve sermaye piyasası mevzuatına uyum çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nun üye dağılımı görüşüldü, Yönetim Kurulu üyeliği yapısının aşağıdaki şekilde olmasına oybirliği ile karar verildi.

| Yönetim Kurulu Üyeleri |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Ömer Faruk Çelik       | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Hakan Kaya             | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Ali Atıf Bir           | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Ezgi Çelik             | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| İbrahim Ünalnış        | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| Metin Kilci            | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

11. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden İbrahim Ünalnış ve Metin Kilci'ye aylık 15.000 TL net ücret ödenmesine ve ücret dışında herhangi bir mali hak sağlanmamasına; Yönetim Kurulu üyelerinden Ömer Faruk Çelik'e aylık 60.000 TL, Ali Atıf Bir'e aylık 15.000 TL, Hakan Kaya'ya aylık 5.000 TL ve Ezgi Çelik'e aylık 5.000 TL net ücret ödenmesine ve ücret dışında herhangi bir mali hak sağlanmamasına oybirliği ile karar verildi.
12. 01.01.2022-31.12.2022 mali dönemine ilişkin olarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 70901-5 sicil numarası ile ve Ümraniye Vergi Dairesi'nde 925 052 1073 vergi numarası ile kayıtlı, MERSİS numarası 0925052107300015 olan ve kayıtlı adresi Kısıklı Mah. Gurbet Sk. No: 14 K:3 D:9 Üsküdar İstanbul adresinde bulunan Vizyon Bağımsız Denetim A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak atanmasına oy birliği ile karar verildi.
13. Sermaye Piyasası Kurulunun 31.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği'nde (II-17.1) yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum amacıyla Yönetim Kurulunun 11.11.2022 tarih ve 2022/17 karar sayılı kararı ile hazırlanan Bilgilendirme Politikası, Kâr Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası görüşüldü ve oy birliği ile kabul edildi.
14. Yönetim Kurulunun 14.11.2022 tarih ve 2022/18 karar sayılı kararı ile hazırlanan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" görüşüldü ve oy birliği ile kabul edildi.
15. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına TTK'nın 395. ve 396. maddeleri kapsamına giren konularda gerekli iznin verilmesi oy birliği ile kabul edildi.

16.Dilek ve temenniler için pay sahiplerine söz verildi. Söz alan olmadı. Toplantı Başkanı tarafından toplantıya son verilerek, işbu tutanak diğer başkanlık divanı üyeleri ile birlikte imza altına alındı.

2022 yılına ait Genel Kurul 22 Mayıs 2023 tarihinde yapılacaktır.

## 9. BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6’da belirtilen kriterler kapsamında “bağımsız üye” olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

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 sıhrî 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 başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket’in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket’in 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 çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,

e) 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,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirket’in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirket’in veya Şirket’in 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 almadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Metin Kilci

İbrahim Ünalmiş

## 10. KOMİTELER, POLİTİKALAR ve ÇALIŞMA ESASLARI

### a. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

#### i. Amaç

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği’nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca 01.12.2022 tarihli ve 2022/26 sayılı Yönetim Kurulu Kararı’yla Kurumsal Yönetim Komitesi’ni (“Komite”) kurmuştur.

Komite’nin temel amacı, Şirket’te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket’in yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmamış olduğundan, Komite Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir.

## ii. Komite'nin Yapısı

Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komite'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komite'ye üye olabilir.

İcra başkanı/genel müdür Komite'de görev alamaz.

Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilir.

Komite'nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin Komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

## iii. Komite'nin Görev ve Sorumlulukları

Komite'nin kurumsal yönetim konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesi.

Komite'nin aday gösterme konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapılması,
- Yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerinin, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususu dikkate alınarak değerlendirilmesi ve buna ilişkin değerlendirmenin bir rapora bağlanarak yönetim kurulu onayına sunulması,
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapılması ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerin yönetim kuruluna sunulması.

Komite'nin ücret konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak belirlenmesi ve bunların gözetiminin yapılması,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerin yönetim kuruluna sunulması.

## iv. Komite'nin Çalışmaları ve Toplantıları

Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

## v. Komite'nin Çalışma Esaslarında Değişiklik

Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

## vi. Yürürlük

Bu çalışma esasları ve bunlara ilişkin değişiklik ve güncellemeler Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe girer.

# b. DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

## i. Amaç

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca 01.12.2022 tarihli ve 2022/26 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'yla Denetim Komitesi'ni ("Komite") kurmuştur.

Komite'nin amacı, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir.

## ii. Komite'nin Yapısı

Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir ve tüm üyelerin bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olması gerekir.

Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır.

Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilir.

Komite'nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

## iii. Komite'nin Görev ve Sorumlulukları

Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetlerin belirlenmesi ve yönetim kurulunun onayına sunulması,
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterlerin belirlenmesi,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerin yapılması, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin de görüşleri alınarak Komite değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,
- Komite'nin görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerin ve konuya ilişkin değerlendirmelerin ve önerilerin derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi.

## iv. Komite'nin Çalışmaları ve Toplantıları

Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Komite'nin hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

## v. Komite'nin Çalışma Esaslarında Değişiklik

Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

## vi. Yürürlük

Bu çalışma esasları ve bunlara ilişkin değişiklik ve güncellemeler Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe girer.

# c. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

## i. Amaç

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca 01.12.2022 tarihli ve 2022/26 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'yla Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni ("Komite") kurmuştur.

Komite'nin amacı, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir.

## ii. Komite'nin Yapısı

Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komite'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komite'ye üye olabilir.

İcra başkanı/genel müdür Komite’de görev alamaz.

Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilir.

Komite’nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP’ta açıklanır.

**iii. Komite’nin Görev ve Sorumlulukları**

Komite’nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirketin 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 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.

**iv. Komite’nin Çalışmaları ve Toplantıları**

Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite’nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

**v. Komite’nin Çalışma Esaslarında Değişiklik**

Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu’na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu’nun ilk toplantısında gündeme alınır.

**vi. Yürürlük**

Bu çalışma esasları ve bunlara ilişkin değişiklik ve güncellemeler Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe girer.

**d. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU**

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulmayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <http://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/8acae2c48304fe9c01843d2398a50797> bağlantılarından ulaşılabilir.

**e. KAR DAĞITIM POLİTİKASI**

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir. Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmenin kâr dağıtım ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kar dağıtımını ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul’un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem karı"nın asgari %20’si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul’da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

## **f. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI**

### **i. Amaç**

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir.

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi ([www.eyggyo.com.tr](http://www.eyggyo.com.tr)) aracılığıyla duyurulmaktadır.

### **ii. Yetki ve Sorumluluk**

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve görüşleri alınır. Şirket'in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunulur, Şirket internet sitesinde ([www.eyggyo.com.tr](http://www.eyggyo.com.tr)) yayımlanır.

### **iii. Ücretlendirme Esasları**

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Yönetim kurulu, şirketin belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşamadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim kurulu, hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

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 kararı ile, 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 kullanılamaz.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

01.01.2023 - 31.03.2023 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 942.553 TL'dir

## **g. BAĞIŞ POLİTİKASI**

### **i. Amaç**

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

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.eyggyo.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

### **ii. Yetki ve Sorumluluk**

Bağış ve Yardım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bağış ve Yardım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur, Şirket internet sitesinde (www.eyggyo.com.tr) yayımlanır.

### **iii. Bağış ve Yardım İlkeleri**

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesinde yer aldığı üzere:

"Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir."

Şirketimizin bağış yapılabilmesi yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının genel kurul tarafından belirleneceği Ana Sözleşme'de belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esassından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

**01.01.2023 -31.03.2023 tarihleri arasında vakıf ve derneklere bağışlar: 2.611.293-TL**

## B. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Yönetim Kurulumuz, risk yönetimi çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden sorumludur. Risk yönetim politikalarımızı geliştirmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur. Komiteler olası riskleri sürekli olarak değerlendirmekte ve risk unsuru oluşması halinde Yönetim Kurulu'nu gerekli durumlarda uyarılarda bulunmaktadır. Şirketimiz potansiyel riskleri, faaliyetlerindeki gelişim ve piyasa şartlarındaki değişiklikleri yansıtacak şekilde sürekli olarak gözden geçirerek; risk unsurlarını faaliyette bulunduğu ortamın etkilerini yansıtır şekilde belirler ve bir risk değerlendirmesi yapar.

Şirketimiz risk değerlendirmesini makro ve mikro riskler olmak üzere temelde iki ana başlık altında toplamıştır. Makro riskler Şirketimizin işleyişinden ziyade faaliyet gösterdiği ortamdaki kontrolümüz dışındaki ekonomik, doğal, sektörel, sosyal çevre ile piyasa risk unsurlarından oluşmaktadır. Mikro riskler ise Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının değerlendirmesini içermektedir.

Öte yandan finansal yönetim alanında Şirketin makroekonomik ortamda yaşanabilecek dalgalanmalara karşın, esnekliğini arttırmak amacı ile müşterilerimizin ödeme performansları ve tedarikçilerimizin iş yapma performansları yakından takip edilerek, faiz, kur ve enflasyondan dolayı oluşması muhtemel risklere karşın yıl içinde düzenli olarak yapılan Yönetim Kurulu Toplantılarında stratejik kararlar alınmaktadır.

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri, günün koşullarına göre, cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir.

Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirket'in yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Şirket'in finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir.

## C. YATIRIM STRATEJİSİ

Şirketimizin ana yatırım stratejisi gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerinde orta- üst ve üst gelir gruplarına yönelik konut projeleri geliştirmektir. Geliştirilen konut projelerinde üretilen konutlar satılmakta ve elde edilen karlar yeni projelerde değerlendirilmeye devam edilmektedir.

Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. EYG Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden planladığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de önemli bir rol oynamaktadır. Özellikle hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan arsalar arsa sahiplerinin Şirketimize duydukları güven rakiplere göre daha iyi oranlarla hasılat paylaşımı sözleşmeleri yapılabilmesini sağlamaktadır.

Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alanındaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin beğenisini kazanabilmektedir.

Şirketimizin yatırım stratejisindeki önemli bir unsur da projelerin ön satışlarla finanse edilebilmesidir. Şirketimiz grup geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği sayesinde projelerinde yer alan konutları inşaatın başından itibaren hızlı bir şekilde satabilmektedir. İnşaat maliyetleri ise genel olarak ön satışlarla finanse edilmektedir.

### 1. PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

Şirketimizin proje geliştirme süreci; arazinin alımı ve geliştirilmesi, proje geliştirme, satış ve pazarlama, inşaat ve teslim aşamalarından oluşmaktadır.



## 2. ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

Şirketimizce şehirlerin gelişim alanları ve yatırım yapılabilecek arsalar sürekli olarak takip edilmektedir. Diğer yandan Şirketimize arsa sahipleri ve piyasada faaliyet gösteren emlak acentelerinden de önemli miktarda arsa teklifleri iletilmektedir. Arazi alımına karar verilirken yasal dokümanlar detaylı bir şekilde incelenmekte ve idari mercilerle imar ve diğer hususlar kapsamlı bir şekilde değerlendirilmektedir.

Yerleşim yeri, arazinin büyüklüğü, proje zamanlaması, proje maliyeti, hedeflenen müşteri kitlesi ve proje satış projeksiyonları, finansman imkanları ve maliyetleri dikkate alınarak arsa üzerinde geliştirilebilecek muhtemel bir projenin fizibilite analizi yapılmaktadır. Arsa alımlarında ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun listesinde bulunan değerlendirme şirketlerine değer tespiti yaptırılmaktadır. Şirket içinde yapılan analizler ve değerlendirme şirketlerinden alınan değerlendirme raporları Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve uygun görüldüğü takdirde arazi satın alınmaktadır.

Büyük şehirlerde büyük arsalarda çok sayıda hissedar bulunabilmektedir. Bu tür arsalarda proje geliştirilebilmesi için bütün hissedarların ortak hareket etmesi gerekmekte olup çoğu zaman bu mümkün olmamaktadır. Bu durumda hissedarlardan bir tanesinin diğer hisseleri de satın alması veya arsanın tevhit ve ifrazı yoluyla hissedar bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Hisseli mülkiyet sorununun yanı sıra, imarının olmaması, ulaşım imkanlarının kısıtlılığı gibi arsaların değerini düşüren problemlerle sıkça karşılaşabilmektedir. Satın alınan arsa ve arazilerde bu tür sorunların olması halinde tüm hissedarlarla ayrı ayrı görüşülüp hisseler toplanmakta, ilgili kamu kurumları nezdinde başvurular yapılarak arsalar projelendirilebilir hale getirilmektedir.

## 3. PROJE GELİŞTİRME

Arsaların hukuki problemlerinin giderilmesini takiben proje geliştirme süreci başlamaktadır. Bu aşamada pazar analizleri yapılmakta, hedef müşteri kitlesi belirlenmekte ve hedef kitlenin tercihleri tespit edilmektedir. Pazar analizleri doğrultusunda arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek bir projenin konsepti, bina tipleri, bağımsız bölüm sayıları ve büyüklüklerine karar verilmektedir. Devamında mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması için müellif firmalar görevlendirilmektedir. Müellif firmalar tarafından teknik projelerin tamamlanmasını takiben ilgili kamu kurumlarına başvurular yapılmakta ve nihayetinde yapı ruhsatlarının alınmasıyla proje inşaat ve ön satışa başlanabilecek aşamaya gelmektedir.

## 4. SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT

Projelerimizde satışlar inşaatın başlangıcından itibaren ön satış şeklinde yapılmaktadır. Yapı ruhsatlarının alınması ile birlikte proje sahasında bir satış ofisi inşa edilmekte ve basın yayın kuruluşlarında yapılan reklamlarla müşterilerimiz satış ofislerine davet edilmektedir. Müşterilerimize genellikle inşaat süresine yayılan bir ödeme planı teklif edilmekte ve sonrasında aylık taksitler ve ara ödemelerle satış bedeli tahsil edilmektedir. Projelerimiz, büyüklüğe bağlı olarak etaplar halinde inşa edilmekte ve satılmaktadır. Projelerin etaplara bölünmesi ile her bir dönemde piyasanın kaldıracabileceği kadar ürün arz edilmekte ve arz edilen miktar hızlı bir şekilde satılabilmektedir. Bu süreç içerisinde ayrıca geliştirilen projeye ilişkin inşaat ihalesi yapılarak müteahhit seçimi gerçekleştirilmektedir. Proje inşası süresince müteahhit çalışmaları kontrol edilmektedir.

## 5. TESLİM

İnşaatın tamamlanmasıyla birlikte daha önce ön satış yapılmış olan konutlar müşterilere teslim edilmektedir. Teslim sonrasında projelerde olabilecek ihtiyaçlar için müteahhit firmanın bir kontrol ekibini sitede bulundurması sağlanmaktadır. Site yönetim planı oluşturulup yürürlüğe alınmakta ve böylece sitede yaşam başlamaktadır.

## D. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

### 1. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alıp para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme

getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaşı niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Diğer yandan küresel iklim değişiklikleri ve aratan kuraklık tarımdan, yapı teknolojilerine, tüketim kalıplarına kadar pek çok unsuru etkilemektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır. 2023 yılında global büyüme oranlarının 2022 yılından daha düşük olacağı öngörülmektedir. OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir. Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görülmektedir

## 2. KONUT SEKTÖRÜ

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satışı' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştiren geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farhlık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre yüzde 15,2 artarak 67 bin 490 adet olmuştur. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 4,5 olarak gerçekleşmiştir. İl bazında satış sıralamasında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılar yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

## 3. YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

01.01.2023 – 31.03.2023 döneminde şirket faaliyetlerine önemli ölçüde etkide bulunacak mevzuat değişikliği olmamıştır.

## E. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 1. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA GÖRE BİLGİLERİ

| Portföy                 | Şehir    | Düzenleyen Değerleme Şirketi | Rapor Tarihi | Ekspertiz Değeri |
|-------------------------|----------|------------------------------|--------------|------------------|
| Narlıbahçe              | İstanbul | Reel G.D.                    | 30.12.2022   | 1.249.671.860    |
| Dap Ofis                | İstanbul | İnvest G.D.                  | 31.12.2022   | 121.200.000      |
| Adım İstanbul           | İstanbul | İnvest G.D.                  | 31.12.2022   | 82.150.000       |
| Beykoz Arsalar          | İstanbul | İnvest G.D.                  | 07.12.2022   | 562.935.000      |
| Central Work İş Merkezi | İstanbul | İnvest G.D.                  | 30.12.2022   | 133.413.000      |

## 2. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER

### a. NARLIBAHÇE EVLERİ (ÜMRANIYE - İSTANBUL)

Arsa Maliki: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Net Parsel Alanı : 18.932 m2

Brüt İnşaat Alanı : 87.349 m2

Satılabilir Alan : 60.203 m2

Blok Sayısı : 5 adet

Bağımsız Bölüm Sayısı: 342 Konut 6 Ticari

Mart 2023 itibariyle;

İnşaat İlerlemesi : %88

Yapılan Satışlar : %81



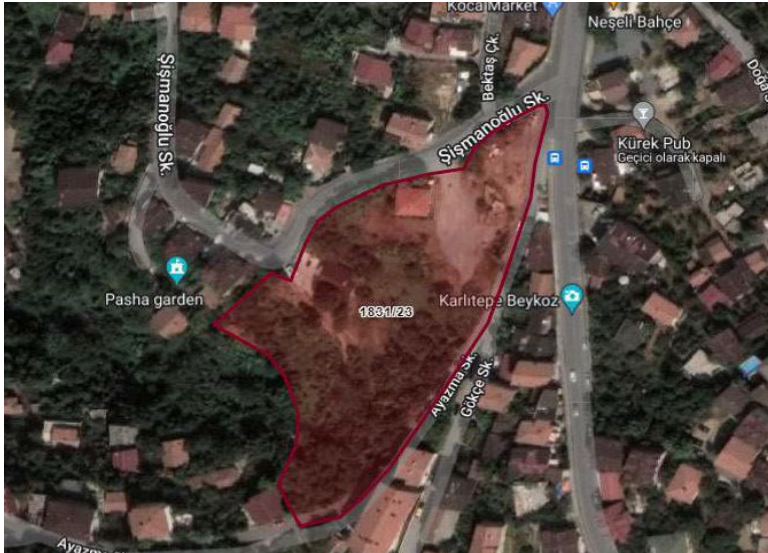
### b. BEYKOZ ARSASI (BEYKOZ - İSTANBUL)

Arsa Maliki: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ada - Parsel: 1831 – 23

Parsel Alanı: 9.956 m2

Durumu: Proje geliştirme ve tasarım çalışmaları Belediye ile koordinasyonlu olarak yürütülmektedir.



### c. BEYKOZ DİĞER ARSALAR (BEYKOZ - İSTANBUL)

|                          |                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Arsa Maliki:             | EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                       |
| Diğer Beykoz Parselleri: | 4.104 m2 (brüt)                                              |
| 1.882 Ada, 51 Parsel :   | 2.319 m2                                                     |
| 1.892 Ada, 29 Parsel :   | 1.459 m2                                                     |
| 1.893 Ada, 19 Parsel :   | 326 m2                                                       |
| Durum:                   | Mütehit Firma ile kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalandı. |



### d. KÂĞITHANE OFİSLER (KÂĞITHANE - İSTANBUL)

|                                |                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Malik:                         | EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve EYG Ofis ve Konut A.Ş. |
| Blok Sayısı:                   | 6 Adet                                                           |
| Ticari Alan Sayısı:            | 37 Adet                                                          |
| EYG GYO:                       | 22 Adet                                                          |
| EYG Ofis:                      | 15 Adet                                                          |
| Alan:                          | 3.453 m2                                                         |
| Kiralanmış Ticari Alan Sayısı: | 4 Adet                                                           |



**e. ADIM İSTANBUL (BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL)**

Malik : EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticari Alan Sayısı: 6 Adet

Alan: 2.257 m2

Kiralanmış Ticari Alan Sayısı: 1 Adet



**f. CENTRAL WORK İŞ MERKEZİ (ÜMRANİYE - İSTANBUL)**

Malik: EYG Ofis ve Konut A.Ş.

Alanı: 8.605 m2

Kullanım Amacı: Ofis, Mağaza, Depo

Kiralanmış Ticari Alan Sayısı: 8 Adet



## F. FİNANSAL TABLOLAR

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

| VARLIKLAR                                          | Not | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>Câri Dönem<br>31 Mart 2023 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2022 |
|----------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                             |     | <b>1.265.353.826</b>                                            | <b>1.346.573.612</b>                                               |
| Nakit ve nakit benzerleri                          | 6   | 23.835.112                                                      | 204.216.628                                                        |
| Finansal yatırımlar                                | 7   | 86.638.161                                                      | 30.486.316                                                         |
| Ticari alacaklar                                   |     | 81.467.321                                                      | 71.071.464                                                         |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklar             | 5   | 1.198.768                                                       | 18.061.829                                                         |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar     | 9   | 80.268.553                                                      | 53.009.635                                                         |
| Diğer alacaklar                                    |     | 1.447                                                           | 1.447                                                              |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar      | 10  | 1.447                                                           | 1.447                                                              |
| Stoklar                                            | 11  | 876.795.706                                                     | 784.176.263                                                        |
| Peşin ödenmiş giderler                             |     | 115.498.566                                                     | 194.903.364                                                        |
| -İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 12  | 115.498.566                                                     | 194.903.364                                                        |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar             | 25  | 8.476                                                           | 8.468                                                              |
| Diğer dönen varlıklar                              | 18  | 81.109.037                                                      | 61.709.662                                                         |
| <b>Duran varlıklar</b>                             |     | <b>358.636.899</b>                                              | <b>351.913.404</b>                                                 |
| Ticari alacaklar                                   |     | 33.038.787                                                      | 26.592.713                                                         |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar     | 9   | 33.038.787                                                      | 26.592.713                                                         |
| Diğer alacaklar                                    |     | 314.013                                                         | 373.760                                                            |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar      | 10  | 314.013                                                         | 373.760                                                            |
| Uzun vadeli stoklar                                | 11  | 133.299.779                                                     | 132.950.000                                                        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                      | 13  | 174.735.341                                                     | 174.735.341                                                        |
| Maddi duran varlıklar                              | 14  | 16.672.400                                                      | 16.583.300                                                         |
| Maddi olmayan duran varlıklar                      | 15  | 26.945                                                          | 27.444                                                             |
| Ertelenmiş vergi varlığı                           | 25  | 549.634                                                         | 650.846                                                            |
| <b>Toplam varlıklar</b>                            |     | <b>1.623.990.725</b>                                            | <b>1.698.487.016</b>                                               |

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ**  
**31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                             | <b>Not</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>Câri Dönem<br/>31 Mart 2023</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>Önceki Dönem<br/>31 Aralık 2022</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                             |            | <b>1.047.403.262</b>                                                       | <b>1.142.157.081</b>                                                          |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                     | 8          | 283.217.995                                                                | 251.357.662                                                                   |
| Ticari borçlar                                                                               |            | 50.759.413                                                                 | 166.443.669                                                                   |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                   | 9          | 50.759.413                                                                 | 166.443.669                                                                   |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                             | 17         | 2.172.458                                                                  | 1.462.468                                                                     |
| Diğer borçlar                                                                                |            | 4.563.970                                                                  | 5.062.751                                                                     |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar                                                            | 5          | 228.799                                                                    | 283.615                                                                       |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                    | 10         | 4.335.171                                                                  | 4.779.136                                                                     |
| Ertelenmiş gelirler                                                                          |            | 705.564.593                                                                | 716.675.430                                                                   |
| -İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                            | 12         | 705.564.593                                                                | 716.675.430                                                                   |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                      |            | 1.124.833                                                                  | 1.155.101                                                                     |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                          | 16         | 956.633                                                                    | 986.901                                                                       |
| -Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                               | 16         | 168.200                                                                    | 168.200                                                                       |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                             |            | <b>88.062.682</b>                                                          | <b>103.187.320</b>                                                            |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                     | 8          | 59.799.240                                                                 | 74.655.673                                                                    |
| Ticari borçlar                                                                               |            | -                                                                          | 386.718                                                                       |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                   | 9          | -                                                                          | 386.718                                                                       |
| Diğer borçlar                                                                                |            | -                                                                          | 14.679                                                                        |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                    | 10         | -                                                                          | 14.679                                                                        |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                      |            | 1.495.310                                                                  | 1.349.754                                                                     |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                              | 16         | 1.495.310                                                                  | 1.349.754                                                                     |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                                                 | 25         | 26.768.132                                                                 | 26.780.496                                                                    |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                           |            | <b>488.524.781</b>                                                         | <b>453.142.615</b>                                                            |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                         |            | <b>488.524.781</b>                                                         | <b>453.142.615</b>                                                            |
| Ödenmiş sermaye                                                                              | 19         | 82.500.000                                                                 | 82.500.000                                                                    |
| Paylara İlişkin Primler                                                                      | 19         | 218.295.000                                                                | 218.295.000                                                                   |
| Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |            | 9.930.369                                                                  | 10.064.959                                                                    |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)                             | 19         | (710.962)                                                                  | (576.372)                                                                     |
| -Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)                            | 19         | 10.641.331                                                                 | 10.641.331                                                                    |
| Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)                                                                | 19         | 148.023.286                                                                | 28.181.921                                                                    |
| Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi                                                       | 3          | (5.740.630)                                                                | (5.740.630)                                                                   |
| Net dönem kârı/zararı (-)                                                                    |            | 35.516.756                                                                 | 119.841.365                                                                   |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                      |            | <b>1.623.990.725</b>                                                       | <b>1.698.487.016</b>                                                          |

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**  
**1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE**  
**KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

|                                                                               |            | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>Câri Dönem<br>1 Ocak-<br>31 Mart 2023 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>Önceki Dönem<br>1 Ocak -<br>31 Mart 2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kâr ve zarar tablosu</b>                                                   | <b>Not</b> |                                                                            |                                                                               |
| <b>Sürdürülen faaliyetler</b>                                                 |            |                                                                            |                                                                               |
| Hâsılat                                                                       | 20         | 89.376.415                                                                 | 13.577.966                                                                    |
| Satışların maliyeti (-)                                                       | 20         | (41.744.319)                                                               | (8.121.932)                                                                   |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt kâr</b>                                         |            | <b>47.632.096</b>                                                          | <b>5.456.034</b>                                                              |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                   | 21         | (6.029.216)                                                                | (2.731.127)                                                                   |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)                                     | 21         | (1.070.146)                                                                | (915.498)                                                                     |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                            | 22         | 3.658.721                                                                  | 5.902.774                                                                     |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                        | 22         | (10.340.455)                                                               | (4.314.843)                                                                   |
| <b>Esas faaliyet kârı / zararı (-)</b>                                        |            | <b>33.851.000</b>                                                          | <b>3.397.340</b>                                                              |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                             | 23         | 2.524.066                                                                  | -                                                                             |
| <b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı</b>                |            | <b>36.375.066</b>                                                          | <b>3.397.340</b>                                                              |
| Finansman gelirleri                                                           | 24         | 1.324.470                                                                  | 1.947.465                                                                     |
| Finansman giderleri (-)                                                       | 24         | (2.093.932)                                                                | (2.741.445)                                                                   |
| <b>Vergi öncesi kâr/zarar</b>                                                 |            | <b>35.605.604</b>                                                          | <b>2.603.360</b>                                                              |
| <b>Vergi gelir / gideri (-)</b>                                               |            | <b>(88.848)</b>                                                            | <b>1.360.404</b>                                                              |
| -Dönem vergi gelir / gideri (-)                                               | 25         | -                                                                          | -                                                                             |
| -Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)                                         | 25         | (88.848)                                                                   | 1.360.404                                                                     |
| <b>Dönem kârı / zararı</b>                                                    |            | <b>35.516.756</b>                                                          | <b>3.963.764</b>                                                              |
| <b>Dönem kârının (zararının) dağılımı</b>                                     |            |                                                                            |                                                                               |
| Ana ortaklık payları                                                          |            | 35.516.756                                                                 | 3.963.764                                                                     |
| <b>Pay başına kazanç (zarar)</b>                                              | 26         | <b>0,43</b>                                                                | <b>0,06</b>                                                                   |
| <b>Dönem kârı / zararı</b>                                                    |            | <b>35.516.756</b>                                                          | <b>3.963.764</b>                                                              |
| <b>Diğer kapsamlı gelir tablosu</b>                                           |            |                                                                            |                                                                               |
| <b>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>                       |            |                                                                            |                                                                               |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)              | 16         | (168.238)                                                                  | (257.899)                                                                     |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi | 25         | 33.648                                                                     | 51.580                                                                        |
| <b>Diğer kapsamlı gelir / gider</b>                                           |            | <b>(134.590)</b>                                                           | <b>(206.319)</b>                                                              |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                                  |            | <b>35.382.166</b>                                                          | <b>3.757.445</b>                                                              |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı</b>                             |            |                                                                            |                                                                               |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                                   |            | -                                                                          | -                                                                             |
| Ana ortaklık payları                                                          |            | 35.382.166                                                                 | 3.757.445                                                                     |
| <b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>                                          |            | <b>35.382.166</b>                                                          | <b>3.757.445</b>                                                              |

## G. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

| Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri |                                                                          | Tebliğdeki       | Câri Dönem (TL)      | Önceki Dönem (TL)    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
|                                                               |                                                                          | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2023         | 31 Aralık 2022       |
| A                                                             | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                        | Md.24/(b)        | 86.639.182           | 30.487.179           |
| B                                                             | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a)        | 1.039.452.449        | 946.145.757          |
| C                                                             | İştirakler                                                               | Md.24/(b)        | 27.000.000           | 27.000.000           |
|                                                               | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                          | Md.23/(f)        | 6.954.171            | 8.968.306            |
|                                                               | Diğer Varlıklar                                                          |                  | 333.720.791          | 557.788.067          |
| D                                                             | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                  | Md.3/(p)         | <b>1.493.766.593</b> | <b>1.570.389.309</b> |
| E                                                             | Finansal Borçlar                                                         | Md.31            | 332.901.781          | 314.943.606          |
| F                                                             | Diğer Finansal Yükümlülükler                                             | Md.31            | 1.044.507            | 1.080.497            |
| G                                                             | Finansal Kiralama Borçları                                               | Md.31            | -                    | -                    |
| H                                                             | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                              | Md.23/(f)        | -                    | 54.816               |
| i                                                             | Özkaynaklar                                                              | Md.31            | 394.728.866          | 362.196.136          |
|                                                               | Diğer Kaynaklar                                                          |                  | 765.091.439          | 892.114.254          |
| D                                                             | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                  | Md.3/(p)         | <b>1.493.766.593</b> | <b>1.570.389.309</b> |

| Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler |                                                                                                                   | Tebliğdeki       | Câri Dönem (TL) | Önceki Dönem (TL) |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|
|                                                    |                                                                                                                   | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2023    | 31 Aralık 2022    |
| A1                                                 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları                        | Md.24/(b)        | -               | -                 |
| A2                                                 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b)        | 33.667.026      | 35.268.735        |
| A3                                                 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Md.24/(d)        | -               | -                 |
| B1                                                 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | Md.24/(d)        | -               | -                 |
| B2                                                 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                        | Md.24/(c)        | -               | -                 |
| C1                                                 | Yabancı İştirakler                                                                                                | Md.24/(d)        | -               | -                 |
| C2                                                 | İşletmeciler Şirkete İştirak                                                                                      | Md.28/1(a)       | -               | -                 |
| J                                                  | Gayrinakdi Krediler                                                                                               | Md.31            | -               | -                 |
| K                                                  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                 | Md.22/(e)        | -               | -                 |
| L                                                  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                       | Md.22/(l)        | 17.791.944      | 17.174.517        |

| Portföy Sınırlamaları |                                                                                                                         | Tebliğdeki       | Câri Dönem   | Önceki Dönem   | Asgari/    |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|----------------|------------|
|                       |                                                                                                                         | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 | Azami Oran |
| 1                     | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | Md.22/(e)        | 0%           | 0%             | ≤ %10      |
| 2                     | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | Md.24/(a),(b)    | 69,59%       | 60,25%         | ≥ %51      |
| 3                     | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Md.24/(b)        | 7,61%        | 3,66%          | ≤ %49      |
| 4                     | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)        | 0%           | 0,00%          | ≤ %49      |
| 5                     | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                              | Md.24/(c)        | 0%           | 0,00%          | ≤ %20      |
| 6                     | İşletmeciler Şirkete İştirak                                                                                            | Md.28/1(a)       | 0%           | 0,00%          | ≤ %10      |
| 7                     | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | Md.31            | 84,60%       | 87,27%         | ≤ %500     |
| 8                     | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | Md.24/(b)        | 2,25%        | 0,31%          | ≤ %10      |
| 9                     | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Md.22/(l)        | 1%           | 1,94%          | ≤ %10      |