



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 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	8
10.	KOMİTELER, POLİTİKALAR ve ÇALIŞMA ESASLARI	8
a.	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	8
b.	DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	9
c.	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	10
d.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	11
e.	KAR DAĞITIM POLİTİKASI	11
f.	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI	12
g.	BAĞIŞ POLİTİKASI	13
B.	RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	14
C.	YATIRIM STRATEJİSİ	14
1.	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ	14
2.	ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ	15
3.	PROJE GELİŞTİRME	15
4.	SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT	15
5.	TESLİM	15
D.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER	15
1.	GENEL EKONOMİK KONJONKTÜR	15
2.	KONUT SEKTÖRÜ	16
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
g.	EYG GYO HİS YAPI İŞ ORTAKLIĞI TİCARİ İŞLETMESİ	20
F.	FİNANSAL TABLOLAR	21
G.	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	24

A. ŞİRKET PROFİLİ

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Raporun Ait Olduğu Dönem: 01.01.2023-30.09.2023

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

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 30 Eylül 2023 itibarıyla personel sayısı 26’dır . Şirket’in 30 Eylül 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%
		82.500.000	100,00%

Şirket'in sermayesi 82.500.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 82.500.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 82.500.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2022: her biri 1 TL olan 82.500.000 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.

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

4. İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 30.09.2023 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
EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi	50,00%	100.000

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 Ünalımsı	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 Atıf 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 doktorasını 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 ve 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. 01.01.2023-30.09.2023 döneminde, Yönetim Kurulu toplam 12 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 22/05/2023 TARİHİNDE YAPILAN 2022 FAALİYET YILINA İLİŞKİN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 328164-5 sicil numarası ile kayıtlı olan **EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**'nin ("Şirket") 2022 yılı faaliyet ve hesapları ile ilgili Olağan Genel Kurul Toplantısı 22/05/2023 tarihinde, saat 11:00'de Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bul. No: 10 Ümraniye / İstanbul adresinde T.C. Ticaret Bakanlığının 18.05.2023 tarih ve 85559552 sayılı yazısıyla görevlendirilen T.C. Ticaret Bakanlığı Temsilcisi Sn. Yunus Erdal'ın gözetiminde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirket paylarının 82.500.000 (seksen iki milyon beş yüz bin) Türk Lirası toplam itibari değerinin; toplam itibari değeri 55.861.042 TL olan 55.861.042 adet payın toplantıda asaleten temsil edildiğinin, toplantının çağrılı olarak toplandığının, toplantıya ait hiçbir itirazın olmadığının, gerek TTK gerek Şirket esas sözleşmesinde öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Sn. Ömer Faruk Çelik tarafından açılarak Yönetim Kurulunun 19.04.2023 tarih 2023/06 sayılı kararında yer alan gündem okunmuş ve görüşülmesine geçilmiştir.

1. Toplantı Başkanı olarak Sn. Metin Kilci'nin seçilmesine ve Genel Kurul toplantı tutanaklarını imzalaması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi. Toplantı Başkanı Tutanak Yazmanı olarak Sn. Tansu Aytekin'i ve Oy Toplama Memuru olarak Sn. Yusuf Şahin'i, toplantı sırasında elektronik genel kurul sistemini kullanacak uzman olarak elektronik genel kurul sistemindeki teknik işlemlerin yerine getirilmesi için ilgili sertifikaya haiz Ahmet Coşkuneri görevlendirdi.
2. 2022 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunmuş sayılmasına oybirliği ile karar verildi. Rapor müzakereye açıldı, söz alan olmadı.
3. 2022 yılı hesap dönemine ilişkin bağımsız denetim kuruluşu raporunun özeti okundu. Rapor müzakereye açıldı, söz alan olmadı.
4. 2022 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılmasına oybirliği ile karar verildi. Finansal tablolar müzakereye açıldı, söz alan olmadı. Yapılan oylama sonucunda 2022 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların onaylanmasına oy birliği ile karar verildi.
5. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketin 2022 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi Genel Kurul'un onayına sunuldu ve Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafından katılanların oybirliği ile ayrı ayrı ibra edildi. Yönetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında oy kullanmadı.
6. Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımı ile ilgili teklifi okundu, müzakereye açıldı, söz alan olmadı. Şirket'in 2022 faaliyet dönemi, vergi usul kanunlarına göre düzenlenmiş mali tablolara göre zarar ile sonuçlandığı için, kâr payı dağıtımı yapılmamasına oybirliği ile karar verildi.
7. Yönetim Kurulu Üyelerine aşağıda belirtilen tutarlarda aylık net huzur hakkı ödenmesine oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu Başkanı	Ömer Faruk Çelik	60.000 TL Net
Yönetim Kurulu Başkan Vek.	Hakan Kaya	5.000 TL Net
Yönetim Kurulu Üyesi	Ezgi Çelik	5.000 TL Net
Yönetim Kurulu Üyesi	Ali Atıf Bir	15.000 TL Net
Yönetim Kurulu Üyesi	Metin Kilci	15.000 TL Net
Yönetim Kurulu Üyesi	İbrahim Ünalmiş	15.000 TL Net

8. 2022 yılı içinde yapılmış olan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. 2023 yılı için yardım ve bağış miktarının üst sınırının 2022 yılı finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine oybirliği ile karar verildi.
9. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi oybirliği ile kabul edildi.
10. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.
11. 01.01.2023-31.12.2023 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 olan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak atanmasına oybirliği ile karar verildi.
12. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12. Maddesi uyarınca üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin Genel Kurul'a bilgi verildi.
13. Dilek ve temenniler için pay sahiplerine söz verildi. Hamza İnan söz alarak dilek ve temennilerde bulunup, Şirketin başarılarının devamını diledi. Toplantı Başkanı tarafından toplantıya son verilerek, işbu tutanak diğer başkanlık divanı üyeleri ile birlikte imza altına alındı.

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 dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı 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 dağıtımı 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) 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) 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 - 30.09.2023 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 3.635.514 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 ayni 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 -30.09.2023 tarihleri arasında vakıf ve derneklere bağışlar: 3.056.293-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 imkânları 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 tevhid ve ifrazı yoluyla hissedar bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Hisseli mülkiyet sorununun yanı sıra, imarının olmaması, ulaşım imkânlarının kısıtlılığı gibi arsaların değerini düşüren problemlerle sıkça karşılaşılabilir. 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 kaldırabileceği 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 satışı 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 siteye yaşam başlanmaktadır.

D. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

1. GENEL EKONOMİK KONJONKTÜR

2023 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi yavaşlama eğilimi göstermektedir. Özellikle imalat sanayiinde gözlenen yavaşlama dikkat çekmektedir. Hem AB hem de ABD ekonomisinde imalat sanayi aktivitesinin öncü göstergesi olan imalat sanayi PMI endeksleri genişleme eşiği olan 50'nin altındadır. Diğer taraftan Çin ekonomisine ilişkin kaygılar da küresel yatırım iştahını olumsuz etkilemektedir. Çin inşaat piyasasında yaşanan sorunlar Çin ekonomisinin beklenenden düşük büyümesine neden olmaktadır. Covid-19 pandemisi sonrası ortaya çıkan enflasyonist ortama merkez bankaları borç verme faizini artırarak karşılık vermeye başlamıştı. ABD merkez bankası FED politika faizini 2006'dan bu yana görülen en yüksek seviye olan %5.25'e yükseltti. Diğer varlıkları fiyatlarken baz alınan dayanak varlık özelliği olan ABD 10 yıllık tahvil faizleri de %5 seviyelerine erişti. Bu durum hem şirketlerin hem de devletlerin borçlanma maliyetlerini artırdı. Gelişmiş ülkeler faiz artışları ile yüksek enflasyon problemini büyük ölçüde çözdüler. Diğer

tarafından, yaşanan ticaret savaşlarının ve jeopolitik gelişmelerin yarattığı enflasyonist baskılar ile küresel yapısal sorunlar enflasyonun bir süre daha küresel ekonominin gündeminde kalacağına işaret etmekte.

ABD ekonomisi yaşanan faiz artışlarına rağmen güçlü seyrini sürdürmektedir. Özellikle hizmet sektörü kaynaklı güçlü talep ekonomik büyümenin beklenenden yüksek gerçekleşmesine neden olmaktadır. Güçlü büyümenin ardında yatan nedenlerden bir tanesi de ABD Federal Bütçesi'nin artan açıklarıdır. Kamu harcamalarındaki istikrarlı artışın sürmesi kamu kaynaklı GSYİH büyümesine neden olmaktadır. AB ekonomisi ise artan faizler ve Rusya-Ukrayna savaşının yarattığı olumsuz etkiler ile zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Yeşil dönüşüm süreci, jeopolitik gelişmeler ve AB ekonomisine dair yapısal ekonomik sorunlara getirilebilecek çözümler önümüzdeki dönemde AB ekonomisinin performansını belirleyecektir. Türkiye'nin bir numaralı ticaret ortağı olan AB ekonomisindeki yavaşlama ise Türkiye'nin ihracı için olumsuz bir haber olarak algılanmalıdır.

Türkiye'de ise açıklanan Orta Vadeli Program gelecek döneme ilişkin önemli ipuçları içermektedir. Program 2023 yılı büyüme oranını %4,4 olarak tahmin ederken 2024 büyüme oranını %4, 2025 büyüme oranını %4,5 olarak tahmin etmektedir. Diğer taraftan 2023 yılı yılsonu enflasyon tahmini %65 olarak açıklanırken, TCMB 2024 yılı enflasyon tahminini %33'ten %36'ya yükseltmiştir. TCMB tarafından yayımlanan 2023 yılı son Enflasyon Raporu'nda 2024 yılı Mart ayından itibaren negatif çıktı açığı tahmin edilmektedir. Bir başka deyişle, Türkiye ekonomisinin giderek yavaşlaması ve 2024 yılının ilk çeyreğinden sonra uzun dönemli büyüme ortalamalarının altında büyümesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde kredilerin seçici bir şekilde sektörler arasında dağıtılacağı anlaşılmaktadır. Özellikle cari açığa neden olan tüketici kredilerinin makro ihtiyati tedbirler ile kontrollü büyümesi beklenebilir. Ticari krediler ise geçmiş döneme göre daha az arz problemi yaşasa da maliyetlerde kademeli artışın sürmesi beklenebilir.

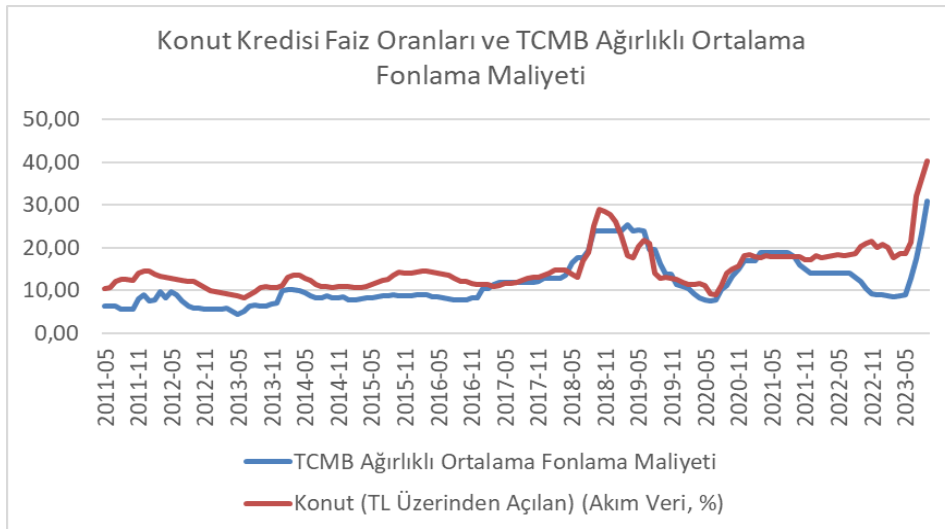
Yılın ilk çeyreğinde GSYİH yüzde 4 oranında büyümüştür. Öncü göstergeler yılın ikinci çeyreğinde depremin üretim üzerindeki olumsuz etkilerinin azaldığı ve güçlü iç talebin devam ettiğine işaret etmektedir. Bu çerçevede yılın ilk yarısında güçlü bir iktisadi faaliyet gerçekleştiği değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, öncü göstergeler yılın ikinci yarısında ekonomik aktivitenin ilk yarıya göre yavaşlayacağına işaret etmektedir.

2. KONUT SEKTÖRÜ

Konut satışları 2023 yılının ilk dokuz ayında 2022 yılının aynı dönemine göre gerilemiştir. 2023 yılının ilk ayında toplam konut satışları 900 bin adet olarak gerçekleşirken bu rakam 2022 yılında 1 milyon 57 bin adet düzeyindeydi. 2022 yılının ilk yarısında ilk el konut satışları 312 bin adet olarak gerçekleşirken 2023 yılında 268 bine gerilemiştir. İkinci el konut satışları da 745 binden 632 bine gerilemiştir.

Satışlarda düşüşü etkileyen başlıca nedenler artan kredi maliyetleri nedeniyle kredi koşullarının sıkılaşması ve Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği seçimleri sonrasında %35 civarında değer kaybeden Türk lirasının konut fiyatları üzerindeki yukarı yönlü etkisidir. Kredi faizleri Haziran ayından itibaren TCMB'nin politika faizini artırmasına paralel olarak konut kredisi faizleri artmaktadır (Grafik 1). Mayıs 2024 tarihinde %18 seviyelerinde olan konut kredisi faiz oranları Eylül ayı itibarıyla %40 seviyesini aşmıştır. Kredi koşullarındaki sıkılaşmanın etkileri ipotekli satış rakamlarında görülmektedir. 2022 yılının ilk dokuz ayında ipotekli satışların toplam satışlara oranı %22 seviyesindeyken 2023 yılının aynı döneminde %17,6'ya düşmüştür. Bu düşüş ipotekli satışlarda bir yılda %30'luk düşüşe işaret etmektedir. Diğer taraftan 2020-2022 yıllarında enflasyondan korunma amaçlı konut talebinde gözlenen artışın son dönemde azaldığı değerlendirilmektedir. Konut fiyatlarının ulaştığı seviyeler enflasyondan korunma amaçlı konut talebinin gerilemesine neden olmaktadır. Nitekim 2022 yılının ilk dokuz ayında konut fiyatları Türkiye genelinde %189 artış gösterirken 2023 yılının ilk sekiz ayında bu oran %90 seviyesinde kalmıştır.

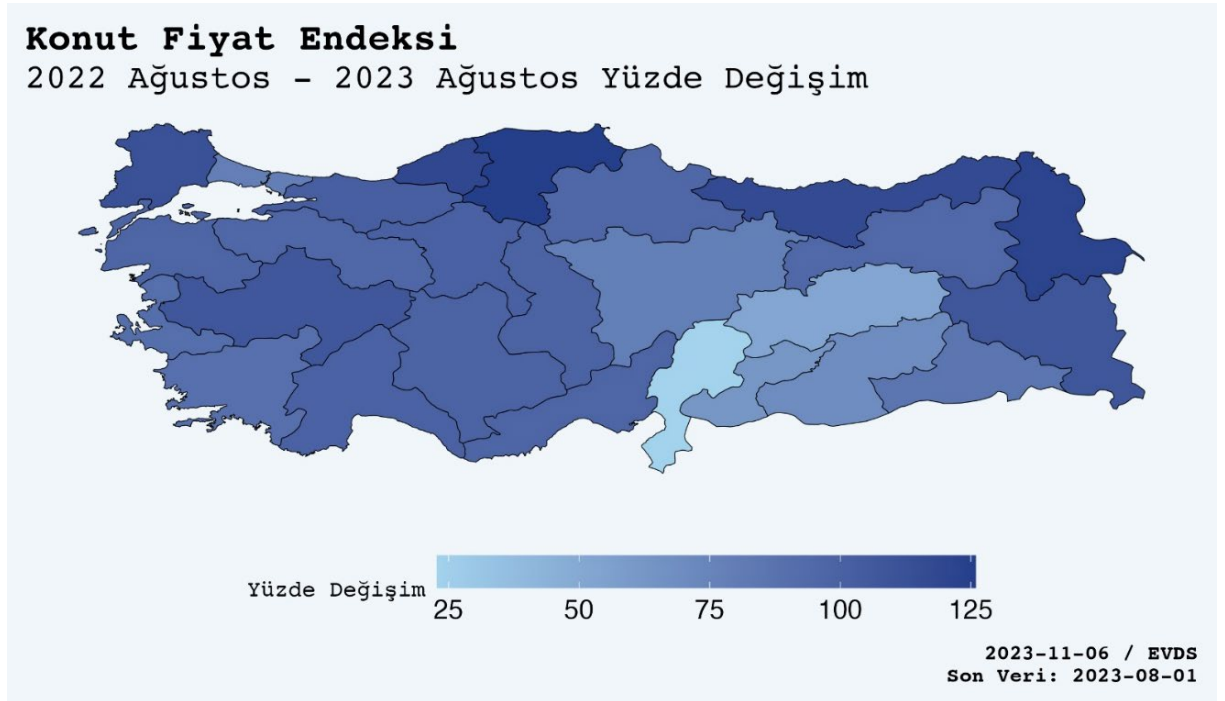
Grafik 1. Konut Kredisi Faiz Oranları



Yılın genelinde TL'nin göreceli değeri konumu ve konut fiyatlarının mevcut seviyeleri konut piyasasındaki yabancı talebini sınırlamaktadır. Ocak-Eylül 2022 döneminde yabancılara konut satışı 50 bin adet seviyesindeyken 2023 yılının aynı döneminde 28 bin olarak gerçekleşmiştir. Rusya Federasyonu yabancılara satışta bir numaralı konumunu sürdürürken geçen yıla göre alımları düşmüştür. İran, Irak ve Almanya menşeli alımların ise kayda değer oranda düştüğü gözlenmektedir.

Konut fiyatlarının şehir ve bölgesel artışları Figür 1'de özetlenmiştir. Şubat ayında gerçekleşen depremlerin bu bölgedeki konut fiyatları üzerindeki etkisi gözlenmektedir. Depremden etkilenen bölgelerde fiyat artışı yüzde 25-75 bandında kalırken Akdeniz ve Karadeniz'e kıyısı olan iller, Doğu Anadolu'nun sınır illeri ile Zonguldak, Tekirdağ, Kırklareli'nde en yüksek fiyat artışları gerçekleşmiştir. İstanbul ve İzmir gibi büyük şehirlerde daha önceki yıllarda ortalamanın üzerinde seyreden fiyat artışlarının ortalamalara yakınsaması belirli bir doygunluğa ulaşıldığına işaret edebilir. Diğer taraftan, bu illerde deprem riski yüksek olup güvenli konut talebi devam etmektedir.

Figür 1. Konut Fiyatlarının Şehir Bazında Değişimi



Kaynak: TCMB ve Bahçeşehir Üniversitesi Finansal Araştırmalar Merkezi (BFRC)

3. YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

01.01.2023 – 30.09.2023 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

Eylül 2023 itibariyle;

İnşaat İlerlemesi : %99

Yapılan Satışlar : %84



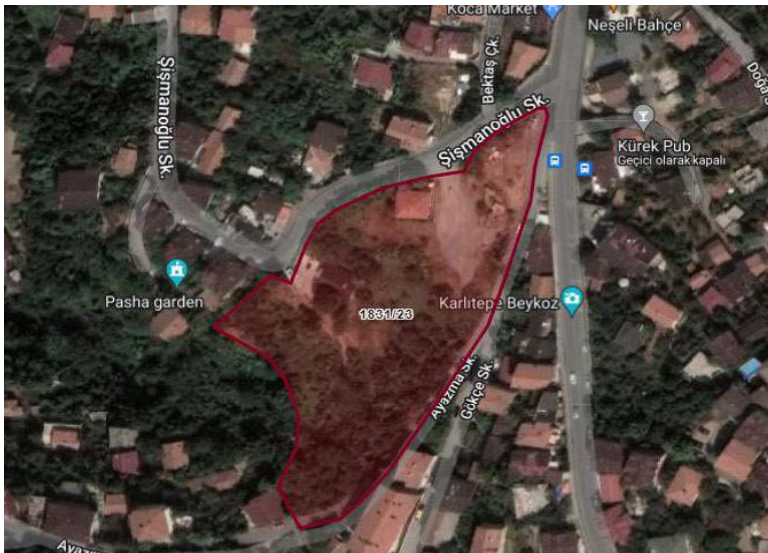
b. BEYKOZ ARSASI (BEYKOZ - İSTANBUL)

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 imzalanmıştır.



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:	35 Adet
EYG GYO:	13 Adet
EYG Ofis:	15 Adet
Alan:	2.621 m2
Kiralanmış Ticari Alan Sayısı:	3 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: 2 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: 9 Adet



g. EYG GYO HİS YAPI İŞ ORTAKLIĞI TİCARİ İŞLETMESİ

05.05.2023 tarihinde EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığına iştirak etmiştir. Ortaklık yapısı EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%50), Huma Yapı A.Ş. (%20), İmc Grup Turizm İnş. San Tic. Ltd. Şti. (%17,5) ve Semi Yapı Ltd.Şti. (%12,50) oranındadır. İş ortaklığının faaliyet konusu kat karşılığı gayrimenkul projesi geliştirilmesi, gayrimenkul projelerinin inşaatlarının yaptırılması, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesidir.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Etkin ortaklık oranı(%)
EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi	50	50

F. FİNANSAL TABLOLAR

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		1.285.696.577	1.346.573.612
Nakit ve nakit benzerleri	6	55.621.944	204.216.628
Finansal yatırımlar	7	73.811.603	30.486.316
Ticari alacaklar		50.448.522	71.071.464
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	12.502	18.061.829
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	50.436.020	53.009.635
Diğer alacaklar		1.447	1.447
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.447	1.447
Stoklar	11	939.404.078	784.176.263
Peşin ödenmiş giderler		38.957.375	194.903.364
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	12	38.957.375	194.903.364
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	19.748	8.468
Diğer dönen varlıklar	18	127.431.860	61.709.662
Duran varlıklar		413.747.368	351.913.404
Ticari alacaklar		30.570.384	26.592.713
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	30.570.384	26.592.713
Diğer alacaklar		78.414	373.760
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	78.414	373.760
Uzun vadeli stoklar	11	135.446.950	132.950.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13	230.101.760	174.735.341
Maddi duran varlıklar	14	16.840.517	16.583.300
Maddi olmayan duran varlıklar	15	25.947	27.444
Ertelenmiş vergi varlığı	25	683.396	650.846
Toplam varlıklar		1.699.443.945	1.698.487.016

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 EYLÜL 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR	Not		
Kısa vadeli yükümlülükler		906.217.597	1.142.157.081
Kısa vadeli borçlanmalar	8	362.224.804	251.357.662
Ticari borçlar		79.391.491	166.443.669
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5	24.460.407	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	54.931.084	166.443.669
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	2.572.443	1.462.468
Diğer borçlar		7.194.375	5.062.751
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	-	283.615
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	7.194.375	4.779.136
Ertelenmiş gelirler		453.226.211	716.675.430
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	12	453.226.211	716.675.430
Kısa vadeli karşılıklar		1.608.273	1.155.101
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	1.443.273	986.901
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	165.000	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler		185.767.257	103.187.320
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	157.233.146	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		1.566.538	1.349.754
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.566.538	1.349.754
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	26.967.573	26.780.496
Özkaynaklar		607.459.091	453.142.615
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		607.459.091	453.142.615
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		9.673.354	10.064.959
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	19	(967.977)	(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 (-)		154.708.081	119.841.365
Toplam kaynaklar		1.699.443.945	1.698.487.016

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ve 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Hâsılat	20	477.228.104	242.146.647	60.964.497	7.657.621
Satışların maliyeti (-)	20	(308.701.895)	(164.271.871)	(36.964.392)	(1.766.332)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		168.526.209	77.874.776	24.000.105	5.891.289
Genel yönetim giderleri (-)	21	(20.402.329)	(7.392.064)	(11.245.979)	(3.789.923)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(9.870.860)	(7.769.428)	(3.098.909)	(980.448)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	4.946.970	469.561	10.599.399	(353.597)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(19.741.024)	(2.998.722)	(9.158.613)	(2.494.359)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		123.458.966	60.184.123	11.096.003	(1.727.038)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	29.115.876	8.493.555	122.877.975	(266.934.364)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		152.574.842	68.677.678	133.973.978	(268.661.402)
Finansman gelirleri	24	21.948.467	7.530.582	10.286.329	3.985.069
Finansman giderleri (-)	24	(19.660.701)	(16.248.378)	(9.239.736)	(4.048.202)
Vergi öncesi kâr/zarar		154.862.608	59.959.882	135.020.571	(268.724.535)
Vergi gelir / gideri (-)		(154.527)	(12.604)	(18.465.808)	60.597.150
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-	-	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	(154.527)	(12.604)	(18.465.808)	60.597.150
Dönem kârı / zararı		154.708.081	59.947.278	116.554.763	(208.127.385)
Dönem kârının (zararının) dağılımı					
Ana ortaklık payları		154.708.081	59.947.278	116.554.763	(208.127.385)
Pay başına kazanç (zarar)	26	1,88	0,73	1,77	(3,15)
Dönem kârı / zararı		154.708.081	59.947.278	116.554.763	(208.127.385)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış / azalışları		-	-	11.956.167	-
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / azalışları vergi etkisi		-	-	(2.391.233)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16	(489.506)	(633.436)	(247.585)	65.032
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /kayıpları vergi etkisi	25	97.901	126.687	-	(71.745)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER		(391.605)	(506.749)	9.317.349	(6.713)
Toplam kapsamlı gelir		154.316.476	59.440.529	125.872.112	(208.134.098)
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		154.316.476	59.440.529	125.872.112	(208.134.098)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		154.316.476	59.440.529	125.872.112	(208.134.098)

G. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	73.812.088	30.487.179
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.156.862.611	946.145.757
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	12.409.726	8.968.306
	Diğer Varlıklar		301.503.301	557.788.067
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.571.587.726	1.570.389.309
E	Finansal Borçlar	Md.31	511.199.453	314.943.606
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.118.186	1.080.497
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	93.036.498,00	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	54.816
İ	Özkaynaklar	Md.31	514.137.279	362.196.136
	Diğer Kaynaklar		452.096.310	892.114.254
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.571.587.726	1.570.389.309

Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	51.854.402	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)	25.396.045	17.174.517

Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki	Câri Dönem	Önceki Dönem	Asgari/
		İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	73,61%	60,25%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6,41%	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	117,74%	87,27%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3,30%	0,31%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	1,94%	≤ %10