



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 30.06.2024 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET
RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA
SINIRLI DENETİM RAPORU

Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Yönetim Kurulu'na

Giriş

Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır.) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 26 Eylül 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Member firm of MGI Worldwide

İsmail ARDA

Sorumlu Denetçi, SMMM

İstanbul, 26 Eylül 2024

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	16
1.	GENEL EKONOMİK KONJONKTÜR	16
2.	KONUT SEKTÖRÜ	16
3.	YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	16
E.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	16
1.	PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA GÖRE BİLGİLERİ	16
2.	ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN VE ŞİRKETİN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	17
3.	GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER	17
a.	NARLIBAHÇE EVLERİ (ÜMRANİYE - İSTANBUL)	17
b.	BEYKOZ ARSASI (BEYKOZ - İSTANBUL)	17
c.	BEYKOZ DİĞER ARSALAR (BEYKOZ - İSTANBUL)	18
d.	KÂĞITHANE OFİSLER (KÂĞITHANE - İSTANBUL)	18
e.	ADIM İSTANBUL (BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL)	19
f.	CENTRAL WORK İŞ MERKEZİ (ÜMRANİYE - İSTANBUL)	19
g.	EYG GYO HİS YAPI İŞ ORTAKLIĞI TİCARİ İŞLETMESİ	19
F.	FİNANSAL TABLOLAR	20
G.	PORTFÖY SINIRLAMALARI	23

A. ŞİRKET PROFİLİ

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Raporun Ait Olduğu Dönem: 01.01.2024-30.06.2024

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 Haziran 2024 itibarıyla personel sayısı 28’dir . Şirket’in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Ömer Faruk Çelik	A	2.424.242,40	1,21%
Ömer Faruk Çelik	B	128.533.962,32	64,27%
Nuran Çelik	B	4.579.362,38	2,29%
Ezgi Çelik	B	1.430.467,86	0,72%
Yunus Emre Çelik	B	231.963,63	0,12%
Halka Açık	B	62.800.001,41	31,40%
		200.000.000,00	100,00%

Şirket'in sermayesi 200.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 200.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2023: her biri 1 TL olan 200.000.000 adet hisse).

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.12.2023 tarihli yazısı ile Şirket'in 82.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı emisyon primlerinden karşılanmak üzere, %142,42 oranında 117.500.000 TL bedelsiz artırılarak 200.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. İlgili sermaye artırımını 09 Ocak 2024 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesinin %30'unu temsil eden payların "dolaşımda" olduğu kabul edilmektedir.

4. İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 30.06.2024 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 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 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. 01.01.2024-30.06.2024 döneminde, Yönetim Kurulu toplam 8 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, uyulamayanlar 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 dağıtım 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.eygyo.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.eygyo.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 istigal 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.

01.01.2024 – 30.06.2024 dönemi için Grup’un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 3.809.278 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 esastan 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.

01.01.2024 -30.06.2024 tarihleri arasında vakıf ve derneklere bağışlar: 9.332 -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 yapılabilen 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 değerleme şirketlerine değer tespiti yaptırılmaktadır. Şirket içinde yapılan analizler ve değerleme şirketlerinden alınan değerleme 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 imkânlarının 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 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 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. GENEL EKONOMİK KONJONKTÜR

2024 yılı ikinci çeyreğinde küresel ekonomi toparlanma eğilimi göstermiştir. Hem imalat sanayi hem de hizmetler sektöründe ekonomik aktivite canlı seyretmiştir. Öncü göstergelerden küresel imalat sanayi PMI verileri bu görüşü desteklemektedir. ABD, Çin ve Japonya'da imalat sanayi görece olarak canlı seyrederken Euro alanında 2022 yılının ortalarından beri devam eden zayıf seyrir sürmüştür. 2022 Nisan ayından beri devam eden Rusya-Ukrayna savaşının Euro alanı üzerindeki olumsuz etkileri sürmektedir. Zayıf ekonomik aktivite ve süregelen yapısal problemler Euro alanını diğer ekonomiler karşısında zayıflatmaktadır. Otomotiv sektörü gibi önemli sektörlerin Çin ile rekabet konusunda zorluk yaşadığı gözlenmektedir. Bu bağlamda, yerli sanayinin korunması gerektiği yönünde daha sık görüşler dile getirilmektedir. Euro alanında dezenflasyon sürecinde önemli yol katedilmiştir. Bunun bir neticesi olarak Haziran ayında merkez bankası ECB beş yıl sonra ilk defa faiz indirmiştir. ABD'de ekonomik aktivitenin görece olarak iyi seyretmesi bu dönemde ABD hisse senedi fiyatlarına olumlu yansımıştır. ABD merkez bankası FED para politikasında gevşeme konusunda piyasalara henüz yönlendirme yapmamaktadır.

Yurt içinde enflasyon artmaya devam etmektedir. Ekonomi yönetimi ve TCMB tarafından yapılan yönlendirmeler doğrultusunda tüketici enflasyonu %75 ile Mart ayında zirve seviyesini görmüştür. TCMB aylık enflasyon eğiliminde belirgin bir iyileşme olana kadar sıkı para politikasının devam edeceği yönündeki iletişimini sürdürmüştür. Yerel seçimler öncesinde hızlanan ekonomik aktivite yakaladığı momentum ile ikinci çeyrekte de güçlü seyretmiştir. Bir başka deyişle, sıkı para politikasının ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkisi henüz görülmeye başlanmamıştır.

2. KONUT SEKTÖRÜ

2024 yılının ikinci üç ayında 265 bin konut satılmıştır. 2023 yılının aynı dönemine ise 282 bin konut satılmıştı. Bu verilere göre 2024 ikinci çeyrek konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %6 azalmıştır. İlk el konut satışları 87 bin adetten 85 bin adete gerilemiştir. İkinci el konut satışları 2023 yılı ikinci çeyreğindeki 195 bin adetlik seviyesinden 180 bin adete gerilemiştir. İpotekli konut satışları 2023 yılındaki 62 bin adetlik seviyesinden 2024 yılında 24 bin adete gerilemiştir. 2023 yılı ikinci çeyreğinde ipoteksiz konut satışları 219 bin adet iken 2024 yılında 241 bin adet olarak gerçekleşti. TCMB verilene göre dönem boyunca %45 seviyelerinde seyreden konut kredisi faizlerinin ipotekli satışlar üzerinde kayda değer bir baskı oluşturduğu görülmektedir.

BETAM'ın yaptığı analizlere göre 2024 ikinci çeyreğinde de konut fiyatlarındaki reel gerileme sürmüştür. Üç büyük kent arasında reel konut fiyatlarındaki en yüksek gerileme İstanbul'da yaşanırken, Ankara'daki reel fiyat gerilemesi daha sınırlı kalmıştır. Türkiye genelinde 2024 yılı başında reel olarak gerilemeye başlayan konut fiyatları bu trendi ikinci çeyrekte de sürdürmüştür.

2023 yılı ikinci çeyreğinde yabancılara 8349 adet satış yapılırken bu rakam 2024 yılında 4776'ya düşmüştür. Yabancılara satılan konut satışlarının toplam satışlara oranı bu çeyrekte, aylık bazda %2'nin altına gerilemiştir. Bu oran, pandemi döneminden beri görülen en düşük orandır.

Yılın geri kalanında konut kredisi faizlerinde kayda değer bir düşüş beklenmemektedir. Bu bağlamda, konut kredisi kaynaklı bir talep artışı ihtimali zayıftır. Diğer taraftan, konut fiyatlarındaki reel gerileme konut fiyatlarını zaman içerisinde daha cazip hale getirmektedir. Bu durumun özellikle yatırım amaçlı konut talebini canlı tutması beklenir.

Konut fiyatlarındaki reel gerilemenin ise TCMB'nin faiz indirimlerine başlaması sorası durması mümkündür. Faiz indirimleri döngüsü başladıktan sonra ertelenen konut talebi ile birlikte konut piyasasında canlanma beklenebilir.

3. YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

01.01.2024 – 30.06.2024 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	İnvest G.D.	05.01.2024	1.167.770.184
Dap Ofis	İstanbul	İnvest G.D.	05.01.2024	162.610.000
Adım İstanbul	İstanbul	İnvest G.D.	05.01.2024	137.985.000
Beykoz Arsalar	İstanbul	İnvest G.D.	05.01.2024	1.048.140.000
Central Work İş Merkezi	İstanbul	İnvest G.D.	05.01.2024	185.930.000

2. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN VE ŞİRKETİN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

Yoktur.

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER

a. NARLIBAHÇE EVLERİ (ÜMRANİYE - 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

Haziran 2024 itibariyle;

İnşaat İlerlemesi : %100

Yapılan Satışlar : %84



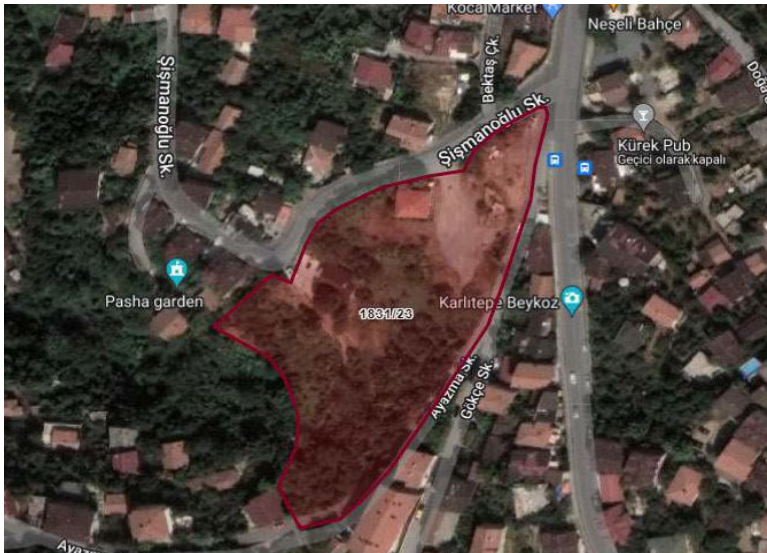
b. BEYKOZ ARSASI (BEYKOZ - İSTANBUL)

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:	28 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: 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: 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 HAZİRAN 2024 ve 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş Câri Dönem 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		1.612.482.327	1.810.496.106
Nakit ve nakit benzerleri	5	22.617.343	29.847.991
Finansal yatırımlar	6	3.725.995	60.575.918
Ticari alacaklar		48.695.047	70.809.585
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	157.791	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	48.537.256	70.809.585
Diğer alacaklar		1.685.478	52.269.864
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.685.478	52.269.864
Stoklar	10	1.466.305.466	1.515.629.170
Peşin ödenmiş giderler		21.985.608	24.539.663
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	21.985.608	24.539.663
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	60.517	24.640
Diğer dönen varlıklar	17	47.406.873	56.799.275
Duran varlıklar		778.364.421	788.751.162
Ticari alacaklar		15.128.362	30.650.577
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	15.128.362	30.650.577
Diğer alacaklar		27.404	362.593
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	27.404	362.593
Uzun vadeli stoklar	10	295.700.541	291.841.171
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	425.556.364	424.594.642
Maddi duran varlıklar	13	41.648.350	40.912.612
Maddi olmayan duran varlıklar	14	303.343	350.977
Peşin ödenmiş giderler	11	57	38.590
Toplam varlıklar		2.390.846.748	2.599.247.268

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 HAZİRAN 2024 ve 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmiş Câri Dönem 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		503.099.172	785.018.492
Kısa vadeli borçlanmalar	7	432.038.679	555.452.576
Ticari borçlar		28.036.817	79.423.537
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	17.238.998	26.991.688
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	10.797.819	52.431.849
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	3.634.646	3.002.235
Diğer borçlar		8.655.960	3.304.257
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	7.233.000	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	1.422.960	3.304.257
Ertelenmiş gelirler		28.399.662	140.709.016
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	28.399.662	140.709.016
Kısa vadeli karşılıklar		2.333.408	3.126.871
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.165.208	2.917.067
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	209.804
Uzun vadeli yükümlülükler		255.414.499	190.799.210
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	235.096.992	167.915.115
Uzun vadeli karşılıklar		1.410.475	1.399.139
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.410.475	1.399.139
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	18.907.032	21.484.956
Özkaynaklar		1.632.333.077	1.623.429.566
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.632.333.077	1.623.429.566
Ödenmiş sermaye	18	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	18	257.954.026	257.954.026
Paylara İlişkin Primler	18	292.856.150	292.856.150
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	9.430.002	-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		15.396.984	15.192.728
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	15.771.100	15.771.100
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	18	(374.116)	(578.372)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	847.996.660	554.945.696
Net dönem kârı/zararı (-)		8.699.255	302.480.966
Toplam kaynaklar		2.390.846.748	2.599.247.268

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 HAZİRAN 2024 ve 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 30 Haziran 2024	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Nisan – 30 Haziran 2024	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 30 Haziran 2023	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Nisan – 30 Haziran 2023
Hâsılat	19	140.736.672	50.608.745	470.914.912	245.572.362
Satışların maliyeti (-)	19	(109.315.530)	(59.514.457)	(255.795.203)	(176.020.086)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		31.421.142	(8.905.712)	215.119.709	69.552.276
Genel yönetim giderleri (-)	20	(27.449.618)	(12.545.735)	(23.584.326)	(12.473.504)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(4.956.405)	(2.555.165)	(3.827.670)	(1.826.909)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.046.351	(550.933)	7.750.601	940.115
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(6.078.080)	(1.766.896)	(30.160.897)	(10.891.847)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(6.016.610)	(26.324.441)	165.297.417	45.300.131
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.891.099	343.039	35.780.105	31.083.431
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	-	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		(4.125.511)	(25.981.402)	201.077.522	76.383.562
Finansman gelirleri	23	6.651.707	1.235.711	24.879.740	22.575.135
Finansman Giderleri (-)	23	(47.759.061)	(44.106.885)	(5.999.854)	(2.193.910)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		51.354.197	61.879.764	(211.120.699)	(300.467.478)
Vergi öncesi kâr/zarar		6.121.332	(6.972.812)	8.836.709	(203.702.691)
Vergi gelir / gideri (-)		2.577.923	78.530	284.578	(5.615.391)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	24	-	-	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	24	2.577.923	78.530	284.578	(5.615.391)
Dönem kârı / zararı		8.699.255	(6.894.282)	9.121.287	(209.318.082)
Dönem kârının (zararının) dağılımı					
Ana ortaklık payları		8.699.255	(6.894.282)	9.121.287	(209.318.082)
Pay başına kazanç (zarar)	25	0,04	(0,03)	0,11	(2)
Dönem kârı / zararı		8.699.255	(6.894.282)	9.121.287	(209.318.082)
Diğer kapsamlı gelir tablosu					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	15	204.256	732.504	1.216.262	65.684
Diğer kapsamlı gelir / gider		204.256	732.504	1.216.262	65.684
Toplam kapsamlı gelir		8.903.511	(6.161.778)	10.337.549	(209.252.398)
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		8.903.511	(6.161.778)	10.337.549	(209.252.398)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		8.903.511	(6.161.778)	10.337.549	(209.252.398)

G. PORTFÖY SINIRLAMALARI

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	
		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	3.705.998	60.575.359	
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.893.210.497	1.938.674.831	
C	İştirakler	Md.24/(b)	109.734.045	109.734.045	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	13.115.072	15.538.351	
	Diğer Varlıklar		178.086.338	276.575.085	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.197.851.950	2.401.097.671	
E	Finansal Borçlar	Md.31	584.402.971	603.881.552	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	639.722	1.327.001	
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	78.130.504	110.523.282	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.233.000	-	
i	Özkaynaklar	Md.31	1.455.935.432	1.455.002.431	
	Diğer Kaynaklar		71.510.321	230.363.405	
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.197.851.950	2.401.097.671	
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	
		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımı	Md.24/(b)	-	-	
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	23.921.611	58.716.127	
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-	
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-	
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(İ)	23.914.650	58.707.646	
Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki	Câri Dönem	Önceki Dönem	Asgari/
		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	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)	86,14%	80,74%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	5,16%	7,09%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0,00%	≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	46,05%	49,19%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1,09%	2,45%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(İ)	1%	2,45%	≤ %10