

Malik	Ada/ Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Fonksiyon	Brüt m ²	Birim Değer (TL/m ²)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
EYG GYO	12744	A	45	Ofis	47	44.681	2.100.000
EYG GYO	12744	A	46	Ofis	46	44.565	2.050.000
EYG OFİS	12744	A	47	Ofis	51	45.098	2.300.000
EYG OFİS	12744	A	53	Ofis	54	45.370	2.450.000
EYG GYO	12744	A	58	Ofis	46	44.565	2.050.000
EYG GYO	12744	A	59	Ofis	51	45.098	2.300.000
EYG GYO	12744	A	60	Ofis	35	45.714	1.600.000
EYG OFİS	12744	A	61	Ofis	33	45.455	1.500.000
EYG GYO	12752	S	6	Dükkan	28	67.857	1.900.000
DAP	12752	S	12	Dükkan	91	58.791	5.350.000
DAP	12752	S	13	Dükkan	84	58.929	4.950.000
DAP	12752	S	14	Dükkan	81	59.259	4.800.000
EYG OFİS	12752	S	16	Dükkan	42	54.762	2.300.000
EYG GYO	12752	S	82	Ofis	61	45.082	2.750.000
EYG GYO	12752	S	83	Ofis	66	45.455	3.000.000
EYG GYO	12752	S	108	Ofis	62	45.161	2.800.000
EYG GYO	12752	S	109	Ofis	64	45.313	2.900.000
EYG GYO	12752	S	127	Ofis	60	45.000	2.700.000
EYG GYO	12752	S	185	Ofis	46	44.565	2.050.000
DAP	12757	Y	31	Dükkan	45	63.333	2.850.000
EYG OFİS	12757	Y	32	Dükkan	40	63.000	2.520.000
EYG OFİS	12757	Y	35	Dükkan	37	62.568	2.315.000



Malik	Ada/ Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Fonksiyon	Brüt m ²	Birim Değer (TL/m ²)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
EYG OFİS	12757	Y	44	Dükkan	34	65.000	2.210.000
EYG OFİS	12757	Y	45	Dükkan	32	64.063	2.050.000
EYG OFİS	12757	Y	46	Dükkan	33	65.000	2.145.000
EYG GYO	12757	Y	47	Ofis	48	45.104	2.165.000
EYG OFİS	12757	Y	48	Ofis	41	45.122	1.850.000
EYG OFİS	12757	Y	58	Ofis	45	45.111	2.030.000
EYG OFİS	12757	Y	59	Ofis	50	45.100	2.255.000
EYG OFİS	12757	Y	60	Ofis	45	45.111	2.030.000
EYG OFİS	12757	Y	63	Ofis	51	45.098	2.300.000
EYG OFİS	12757	Y	115	Ofis	45	45.111	2.030.000
	Toplam					2.339.220	117.550.000

Central Work İş Merkezi

EYG Ofis portföyünde yer alan Central Work İş Merkezi ise İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinde yer almaktadır. 4.738 m² arsa üzerinde 8.605 m² kullanım alanına sahip olan bina kısmen mağaza, kısmen ofis ve kısmen de depo olarak kullanılmaktadır.



Handwritten signature
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, 34099 No.lu Kat. No: 10, Ümraniye İlçesi, İstanbul
Tic Sic No: 291842
Vergi No: 340 085 421



Handwritten signature

İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 13.09.2022 tarih ve 2022/3475 sayılı değerleme raporunda Central Work İş Merkezi'nin değeri 121.835.000 TL olarak takdir edilmiştir. Bununla birlikte konsolide mali tablolarda söz konusu yapının 107.676.372 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde, 14.158.628 TL'si maddi duran varlıklarda gösterilmiştir. Bunun sebebi söz konusu yapının bir kısmını Şirket'in kullanmasıdır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlar Narlı Bahçe Evleri Projesi ile Beykoz Arsaları'ndan oluşmakta olup, yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Yatırımlarla ilgili olarak 6.2.1 maddesinde ayrıntılı bilgi verilmiştir.

Yatırım	Niteliği	Tamamlanma Derecesi	Lokasyonu	Finansman Şekli
Narlı Bahçe Evleri Projesi	Gayrimenkul projesi (Ağırlıklı konut, kısmen dükkan)	İnşaat ilerleme oranı 30.09.2009 tarihi itibarı ile %65'tir.	İstanbul Ümraniye	Projeden bağımsız bölüm satın alan alıcılardan alınan avanslar, arsanın vadeli alınmasından kaynaklanan ticari borçlar ve banka kredileri
Beykoz Arsaları	Boş arsa	Onaylanmış proje bulunmamaktadır.	İstanbul Beykoz	Özkaynaklar ve banka kredileri.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

KVK'nın 15'inci maddesinin 3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. KVK'nın geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile KVK kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. 193 Sayılı GVK'da vergi tevkifatı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. 104 Kat: 10. Kat
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 281345
Vergi No: 343 045 1123



GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

Şirket, GYO Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gibi varlık ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işletmek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım hizmetine yatırım yapmak amacıyla faaliyet gösteren ve SPK'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Şirket, doğrudan ve dolaylı olarak mülkiyetindeki kiralanabilir nitelikteki gayrimenkullerinden kira geliri elde etmektedir. Bunun yanında mevcut iş konusu kapsamında, mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa, arazi ve benzeri gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa ettirmek, satmak, kiraya vermek gibi faaliyetleri yürütmeyi hedeflemektedir.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla satış gelirlerinin ve satışların maliyetinin kırılımı aşağıdaki gibidir:

	15.09.2021 31.12.2021	01.01.2022 30.09.2022
Satış Gelirleri	12.380.958	60.964.497
DAP Vadisi Projesi Bağımsız Bölümler	11.941.961	58.454.796
Adım İstanbul Bağımsız Bölümler	0	1.289.400
DAP Vadisi Projesi Kira gelirleri	33.954	364.315
Adım İstanbul Kira Gelirleri	24.466	91.022
Central Work Kira Gelirleri	380.578	764.964
Satıştan İadeler (-)	-17.555	0
DAP Vadisi Projesi Bağımsız Bölümler	0	0
Adım İstanbul Bağımsız Bölümler	-17.555	0
Satılan ticari mal maliyeti (-)	-9.111.771	-36.964.392
DAP Vadisi Projesi Bağımsız Bölümler	-3.606.902	-35.674.992
Adım İstanbul Bağımsız Bölümler	-5.504.869	-1.289.400

ŞİRKETİN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye 67/11. Kat Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat
Nispetiye 67/11. Kat Kat: 11. Kat Kat: 11. Kat
C. No: 308/001423



Satılan hizmet maliyeti (-)	-23.923	-
Diğer	-23.923	0
Brüt kâr / (zarar)	3.245.264	24.000.105

Tabloda yer alan satış gelirleri 15.09.2021-31.12.2021 döneminde DAP Vadisi Projesinden 7 adet ofis, 01.01.2021-30.09.2022 döneminde DAP Vadisi Projesinden 15 adet ofis, Adım İstanbul projesinden 1 adet dükkân satışından oluşmaktadır.

Tabloda yer alan kira gelirleri Adım İstanbul Projesinde 1 adet dükkân, Dap Vadisi projesinde 11 adet ofis, Central Work'te 8 dükkân kiralamasından oluşmaktadır. Şirketin gelirleri yoğunlukla satış gelirlerinden elde edilmekte olup, söz konusu gelirlerin %98'i gayrimenkul satış gelirlerinden, %2'si gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in Narlı Bahçe Evleri Projesi'nde henüz inşaat devam etmekte olduğundan ve bağımsız bölüm teslimleri gerçekleşmediğinden, ilgili muhasebe standartları gereği alıcılardan tahsil edilen tutarlar alınan avans olarak raporlanmakta ve gelir tablosuna yansımamaktadır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki / pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün 2021 yılı sonu itibarıyla GSYH içindeki payı %5,1 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut segmentinde faaliyet göstermektedir.

Takip eden bölümlerde konut sektörüne dair çeşitli göstergeler ele alınacaktır.

Konut Satışları

TÜİK verilerine göre, Türkiye genelinde 2018-2022 yıllarında gerçekleşen aylık konut satış adetleri aşağıdaki gibidir:

	2018	2019	2020	2021	2022
Ocak	97.019	72.937	113.615	70.587	88.306
Şubat	95.953	78.450	118.753	81.222	97.587
Mart	110.905	105.046	168.670	111.241	134.170
Nisan	103.087	96.071	42.783	95.863	133.058
Mayıs	119.655	91.937	50.936	59.166	122.768



Haziran	119.413	61.355	190.012	134.731	150.509
Temmuz	123.878	102.236	229.357	107.785	93.902
Ağustos	105.154	110.538	170.408	141.400	123.491
Eylül	127.327	146.903	136.744	147.143	113.402
Ekim	146.536	142.810	119.574	137.401	102.660
Kasım	89.626	138.372	112.483	178.814	
Aralık	136.845	202.074	105.981	226.503	
Toplam	1.375.398	1.348.729	1.499.316	1.491.856	1 159 853

(Kaynak: TÜİK)

Türkiye genelinde 2022 yılının ilk 10 (on) aylık döneminde satılan konut adetlerinin bir önceki yılın aynı dönemiyle detaylı karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

Satışların Durumuna Göre	Türü	2021 Ocak Ekim	2022 Ocak Ekim	Artış
Birinci El	İpotekli	55.439	65.037	17%
	Diğer	273.631	279.773	2%
Toplam Birinci El		329.070	344.810	5%
İkinci El	İpotekli	154.465	176.832	-9%
	Diğer	603.004	638.211	6%
Toplam İkinci El		757.469	815.043	8%
Genel Toplam		1.086.539	1.159.853	7%

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere Türkiye genelinde 2022 yılının ilk 10 (on) ayında toplam 1.159.853 adet konut satılmış olup satışların yaklaşık %29'unu ilk defa satılan konutlar oluşturmaktadır. 2022 yılının ilk 10 (on) ayında, önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarındaki artış %7 seviyesindedir.

Yukarıdaki veriler İstanbul özelinde aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

	Türü	2021 Ocak Ekim	2022 Ocak Ekim	Artış
Birinci El	İpotekli	10.129	9.129	-9,87%
	Diğer	45.010	44.941	-0,15%
Toplam Birinci El		55.139	54.070	-1,94%
İkinci El	İpotekli	35.337	32.319	-8,54%
	Diğer	115.015	116.834	1,58%
Toplam İkinci El		150.352	149.153	-0,80%
Genel Toplam		205.491	203.223	-1,10%

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere İstanbul genelinde 2022 yılının ilk 10 (on) ayında toplam 203.223 adet konut satılmış olup satışların yaklaşık %26'sını ilk defa satılan konutlar oluşturmaktadır. 2022 yılının ilk 10 (on) ayında, önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarındaki %1,10 oranında düşüş gözlemlenmiştir.

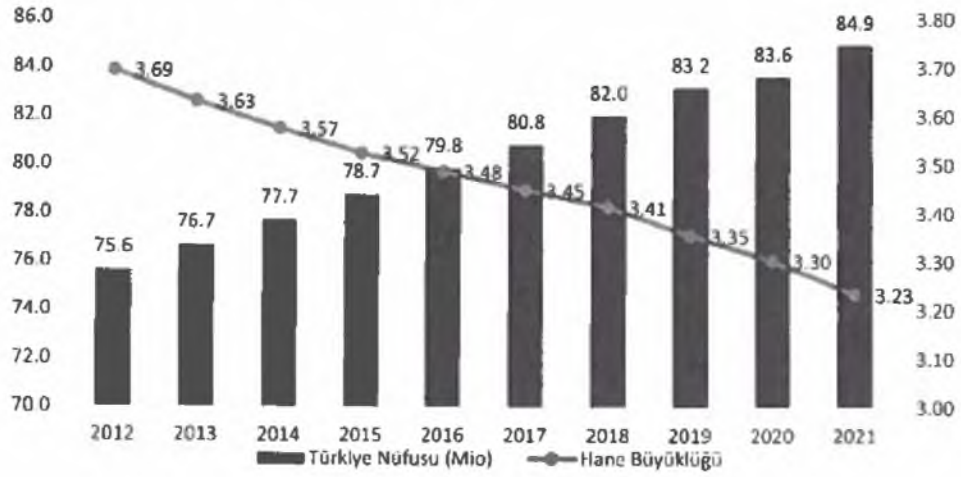
TEG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İstanbul, Karşıyaka Mahallesi, 34740
No: 10, Kat: 10. Kat, 34740
Ticaret Sicil No: 287445
Ticaret Sicil No: 287445



Konut İhtiyacı Analizi

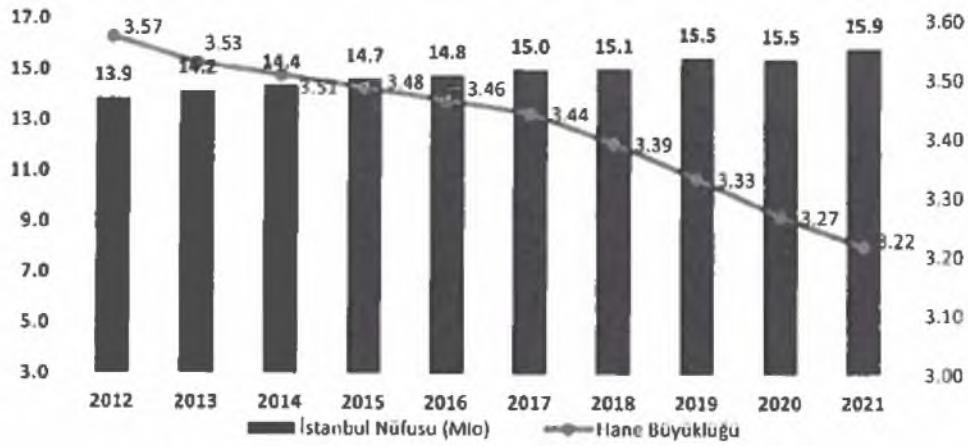
Konut ihtiyacı temelde artan nüfus ve eşanlı olarak ortalama hane halkı sayısındaki azalmadan kaynaklanmaktadır. Son yılların verilerine bakıldığında her iki faktöründe etkisiyle hane halkı sayısında istikrarlı bir artış yaşandığı ve bunun da konuta olan ihtiyacı ve talebi desteklediği görülmektedir: (Kaynak: TÜİK)

Türkiye Nüfus Parametreleri (2012 – 2021)



(Kaynak: TÜİK)

İstanbul Nüfus Parametreleri (2012 – 2021)



(Kaynak: TÜİK)

2012-2021 döneminde hanehalkı sayısındaki artışlara bakıldığında Türkiye genelinde ortalama yıllık 609 bin, İstanbul'da ise ortalama yıllık 111 bin adet artış olduğu görülmektedir. Bu sayılar aynı zamanda yıllık yeni konut ihtiyacını da göstermektedir.

ETG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tic. Sic. No: 271100, Şişli, İstanbul
No: 271100, Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 271100, Şişli, İstanbul



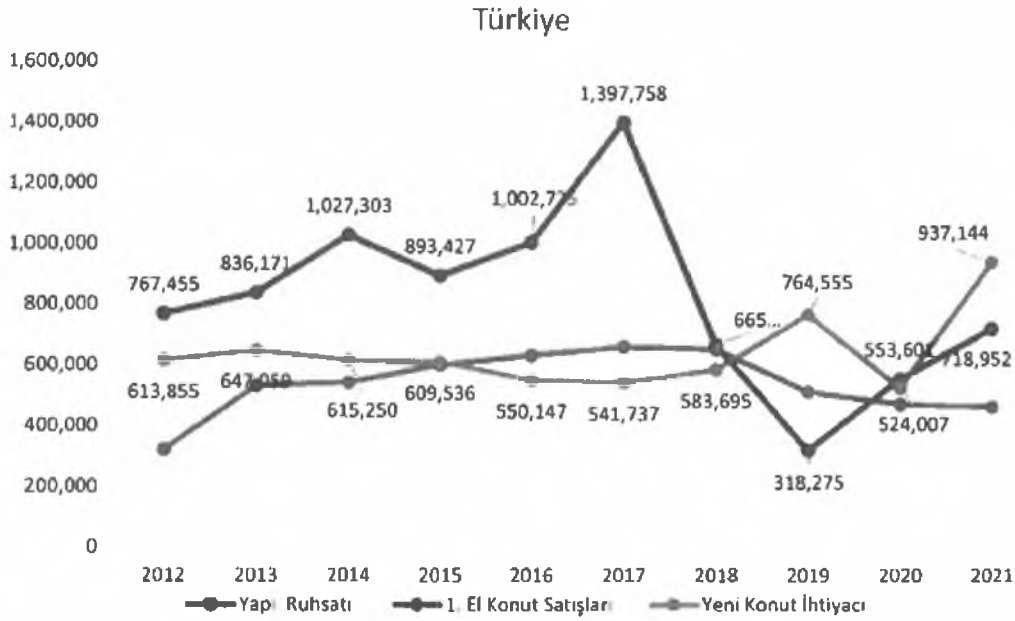
Handwritten signatures and initials.

	Türkiye Hanehalkı Sayısı	Türkiye Hanehalkı Sayısı Artışı	İstanbul Hanehalkı Sayısı	İstanbul Hanehalkı Sayısı Artışı
2012	19.842.850	-	3.757.210	-
2013	20.489.721	646.871	3.886.890	129.680
2014	21.091.075	601.354	3.973.852	86.962
2015	21.662.260	571.185	4.070.121	96.269
2016	22.206.776	544.516	4.150.576	80.455
2017	22.676.186	469.410	4.232.904	82.328
2018	23.221.218	545.032	4.306.967	74.063
2019	24.001.940	780.722	4.521.402	214.435
2020	24.604.086	602.146	4.596.419	75.017
2021	25.329.833	725.747	4.755.086	158.667
Ortalama		609.665		110.875

(Kaynak: TÜİK)

Konut Arzı

Ülkemizde ve İstanbul'da yapı ruhsatı alan ikamet amaçlı binalardaki daire sayıları ile artan hane sayısına göre hesaplanan yeni konut ihtiyaçları yıllar itibarıyla aşağıdaki grafiklerde verilmiştir.



(Kaynak: TÜİK)

AYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi Katip Çelebi Caddesi No: 10 Üsküdar/İstanbul Tic. Sic. No: 278945
Tic. Sic. No: 278945

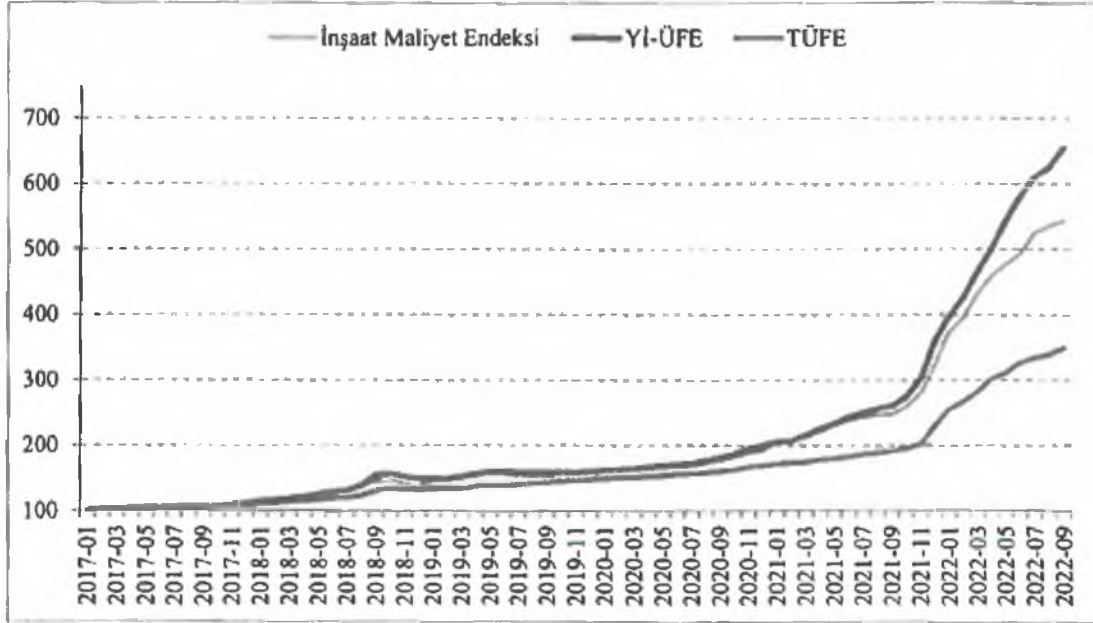
90



Handwritten signature and initials.

Yukarıda Ocak 2017 tarihine göre 100'e endekslenen KFE, Yİ-ÜFE ve TÜFE verilerinin Eylül 2022 tarihine kadar olan gelişim grafiği verilmektedir. Bu grafiğe göre Kasım 2021 tarihine kadar artış trendleri birbirlerine paralel seyreden KFE ve TÜFE, bu tarihten itibaren birbirlerinden ayrılmış ve KFE, Yİ-ÜFE endeksi ile paralel bir seyir izleyerek Kasım 2021-Eylül 2022 arasındaki 11 aylık sürede %150,96 oranında artış kaydetmiştir. Bu oran Yİ-ÜFE aynı dönem için %117,27 TÜFE için ise %73,09 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyetleri



(Kaynak: TÜİK)

Yukarıda Ocak 2017 tarihine göre 100'e endekslenen İnşaat Maliyet Endeksi, Yİ-ÜFE ve TÜFE verilerinin Eylül 2022 tarihine kadar olan gelişim grafiği verilmektedir. Bu grafiğe göre İnşaat maliyetleri endeksi ile Yİ-ÜFE'nin Mart 2022 tarihine kadar birbirine paralel seyrettiği gözlemlenmektedir. Buna karşılık İnşaat Maliyet Endeksi ile TÜFE arasındaki paralellik 2021 Kasım ayında ayrılmaya başlamış ve bu tarihten Eylül 2022 tarihine kadar geçen sürede inşaat maliyetleri %94,43 oranında artış gösterirken Yİ-ÜFE aynı dönem için %117,27, TÜFE ise %73,09 oranında artış göstermiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

Yılın üçüncü çeyreği itibarıyla; Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ve pandemi sonrası dönemin etkileri dünya ekonomisi üzerinde baskısını devam ettirmektedir. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda TL ve USD bazında artış kaydedilmiştir. İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır ve boşluk oranı ise %19'dan %17,6'ya düşüş kaydetmiştir. Ayrıca, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 106,118 m²'dir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 350.582 m²'ye ulaşmıştır. Ayrıca, pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde

YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270945
Sicil No: 270945



Handwritten signature and initials.

seyrederken, bu çeyrekte %13,4'e kadar gerilemiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde USD bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %8'lik bir artış kaydedilmiştir. Tüm bunlara ek olarak, İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve 2. el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun da kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir. Yeni ve yüksek teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü veya Ar-Ge merkezinin imkanlarından faydalanarak işlerini geliştirme imkanlarının olduğu aynı zamanda da belli teşvik programlarından yararlanma avantajlarının olduğu Teknoparkların popülerliği günden güne artmaktadır. Kısıtlı stoğa sahip bu alandaki ofisler, artan taleple beraber yeni yatırımları da hızlandırmaktadır. Ayrıca, etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

(Kaynak: GYODER 3. Çeyrek Raporu)

Borsada İşlem Gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan 38 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketini içeren GYO endeksi, 2022'nin 3. çeyreğinde hızını azaltarak da olsa yükselmeye devam etmiştir. Önceki çeyrekte BIST 100'den %10 daha fazla getiri sağlayan GYO endeksinin getiri oranı %4,5 ile sınırlı kalmıştır. Üçüncü çeyrekte halka açıklık oranı ufak bir artışla %45,84'e yükselmekle birlikte fiili halka açıklık oranının da nispi bir artışla %30,76 olarak gerçekleşmiştir. GYO endeksinde iki çeyrek devam eden yabancı girişi bu çeyrekte yerini 27 milyon TL'lik çıkışa bırakmıştır.¹ Endekse dahil şirketlerin 09.12.2022 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 224.474 milyon TL olup detayları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Şirket İsmi	Piyasa Değeri ² (mn TL)
AKFEN GYO	6.877
AKİS GYO	6.432
AKMERKEZ GYO	2.819
ALARKO GYO	5.055
ATA GYO	261
ATAKULE GYO	1.406
AVRASYA GYO	477
BAŞKENT GYO	15.526
DENİZ GYO	1.872
DOĞUŞ GYO	5.707
EMLAK GYO	28.728
HALK GYO	9.106
İDEALİST GYO	253
İŞ GYO	8.801

¹ Kaynak: GYODER 3. Çeyrek Raporu

² EquityRT 25.11.2022 tarihi itibarıyla piyasa değerleri

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Çarşılar Bölgesi, 34390
No: 11, Akmerkez, Kat: 12, 34390
Etiler, Beşiktaş / İstanbul



[Handwritten signatures and initials]

7	ZIRAAT GYO	9.617
8	HALK GYO	9.604
9	İŞ GYO	7.812
10	BAŞKENT GYO	7.498
11	PASİFİK GYO	7.305
12	REYSAŞ GYO	5.998
13	KİLER GYO	5.368
14	SERVET GYO	5.028
15	VAKIF GYO	5.008
16	ALARKO GYO	3.633
17	KIZILBÜK GYO	3.486
18	YENİ GİMAT GYO	3.123
19	YEŞİL GYO	2.554
20	DOĞUŞ GYO	2.208
21	MARTI GYO	2.133
22	ŞEKER GYO	1.486
23	NUROL GYO	1.471
24	PEKER GYO	1.398
25	EYG GYO	1.365
26	PANORA GYO	1.225
27	DENİZ GYO	1.204
28	ÖZDERİCİ GYO	1.111
29	T.S.K.B. GYO	758
30	ATAKULE GYO	623
31	KORAY GYO	612
32	AVRASYA GYO	441
33	MISTRAL GYO	411
34	AKMERKEZ GYO	280
35	KÖRFEZ GYO	199
36	PERA GYO	146
37	TREND GYO	116
38	ATA GYO	102
39	İDEALİST GYO	90

7	AKFEN GYO	6.213
8	İŞ GYO	5.654
9	REYSAŞ GYO	4.087
10	SİNPAŞ GYO	3.932
11	ALARKO GYO	3.515
12	KİLER GYO	3.465
13	PASİFİK GYO	3.341
14	VAKIF GYO	3.259
15	SERVET GYO	3.106
16	YENİ GİMAT GYO	3.031
17	KIZILBÜK GYO	2.221
18	MARTI GYO	1.571
19	BAŞKENT GYO	1.527
20	PEKER GYO	1.204
21	PANORA GYO	1.199
22	ÖZDERİCİ GYO	1.070
23	DENİZ GYO	980
24	SEKER GYO	944
25	T.S.K.B. GYO	751
26	NUROL GYO	663
27	ATAKULE GYO	612
28	MISTRAL GYO	524
29	AVRASYA GYO	423
30	DOĞUŞ GYO	281
31	AKMERKEZ GYO	261
32	EYG GYO	213
33	KÖRFEZ GYO	164
34	PERA GYO	140
35	TREND GYO	83
36	ATA GYO	71
37	KORAY GYO	68
38	İDEALİST GYO	59
39	YEŞİL GYO	-736

7	VAKIF GYO	1.145
8	TORUNLAR GYO	1.000
9	PASİFİK GYO	1.000
10	İŞ GYO	959
11	ŞEKER GYO	814
12	AKİŞ GYO	805
13	ÖZAK GYO	728
14	BAŞKENT GYO	700
15	PEKER GYO	670
16	T.S.K.B. GYO	650
17	REYSAŞ GYO	500
18	DENİZ GYO	400
19	NUROL GYO	335
20	DOĞUŞ GYO	332
21	MARTI GYO	330
22	KIZILBÜK GYO	300
23	ATAKULE GYO	263
24	ÖZDERİCİ GYO	250
25	YENİ GİMAT GYO	242
26	YEŞİL GYO	235
27	PERA GYO	143
28	MISTRAL GYO	134
29	AVRASYA GYO	112
30	PANORA GYO	87
31	KÖRFEZ GYO	66
32	EYG GYO	66
33	ALARKO GYO	64
34	SERVET GYO	52
35	İDEALİST GYO	50
36	KORAY GYO	40
37	AKMERKEZ GYO	37
38	TREND GYO	30
39	ATA GYO	24

Şirket gayrimenkul sektöründe tecrübeli bir yönetim kadrosuna sahiptir. Şirket yönetim kadrosunun bilgi birikiminden ve sektör paydaşlarıyla geçmişten gelen yakın ilişkilerinden istifade etmektedir.

Şirket Portföyü'nde önemli bir değere sahip olan Beykoz Arsaları'nın mülkiyetinin Şirket'e ait olması ve arsa alımına dair maliyetlerin tamamlanmış olması Şirket için önemli bir avantaj sağlamaktadır. Bu arsaların projelendirilmesi ile Şirket inşaat maliyeti ve satış giderlerinin çok üstünde bir gelir elde etme potansiyeline sahiptir.

Diğer yandan Şirket'in GYO'ya dönüşmesi nedeniyle elde etmiş olduğu kurumlar vergisi ve damga vergisi avantajları da Şirket'e gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet avantajı sağlayacaktır.

Şirket
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kırsal Yatırımların Geliştirilmesi
İnşaat Yatırımlarında Yatırımların Geliştirilmesi
Ticaret Sicil No: 27400000000000000000



Şirket
Şirket

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

EYG Grubu'nu oluşturan şirketler, bu şirketlerin faaliyetleri ve ortaklık yapıları aşağıdaki tabloda özetlenmektedir:

Unvan	Faaliyet Konusu	İhraççıyla İlişkisi	Ortaklık Yapısı
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	Gayrimenkul	%100 Bağlı Ortaklık	İhraççı %100,00
EYG Proje A.Ş.	Proje Yönetimi	İhraççıya proje geliştirme ve kontrol hizmetleri vermektedir.	Ömer Faruk Çelik %95,86 Nuran Çelik %3,04 Ezgi Çelik %0,95 Yunus Emre Çelik %0,15

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

Şirket'in doğrudan bağlı ortaklığı olan tek şirket %100 pay sahibi olduğu EYG Ofis A.Ş.'dir. Şirket'in dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Ticaret Unvanı	EYG Ofis ve Konut A.Ş.
Adres	Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bul. No: 10 Ümraniye / İstanbul
Faaliyet	Her türlü inşaat, taahhüt, konut, işyeri, site, ticarethane inşaatları yapmak, yaptırmak, satmak, başkalarına ait arsa ve araziler üzerine kat karşılığı ve hasatlat paylaşımı ile binalar yapmak. Gayrimenkul alımı, satımı, kiralamak, kiraya vermek, aracılık ve danışmanlık hizmetleri ve her türlü gayrimenkul yatırımı yapmaktır.
Etkin pay ve oy hakkı oran ve tutarları	%100 pay sahibi EYG GYO
Sermaye	7.699.777,00 TL
Sermaye Yedekleri	Sermaye yedekleri yoktur.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mah. 13. kat Kat: 13 No: 13/1
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 271600
Vergi No: 330 085 0457



Olağan faaliyetlerden elde edilen kar / zarar	5.756.840 TL
Sermaye taahhütleri	Sermaye taahhütleri yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara, stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi

İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir.

Maliyet	30 Eylül 2022
Binalar	14.243.085
Demirbaşlar	65.844
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	1.473.912
Toplam	15.782.841
Birikmiş amortismanlar	30 Eylül 2022
Binalar	(84.457)
Demirbaşlar	(9.597)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(484.526)
Toplam	(578.580)
Net Tutar	15.204.261

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler										
Malik	Parsel /Ada Blok /No	Cins	Edinildiği Yıl	m2	Mevki	Net Dester Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi / Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
EYG GYO	1882/51	Arsa	2022	2.319	Beykoz	20.541.608	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-
EYG GYO	1892/29	Arsa	2022	1.459	Beykoz	12.998.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-
EYG GYO	1893/19	Arsa	2022	326	Beykoz	2.861.134	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye - 34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271145
Tic. Sic. No: 271145



Handwritten signatures and initials.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler										
Malik	Parsel /Ada Blok /No	Cinsi	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi / Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
EYG GYO	Bumeran g 45	Ofis	2016	74	Kağıthane	2.464.936	Yatırım amaçlı gayrimenkul	İksir İstanbul Org.Rekl Tautum Tic.Ltd Şti	Yıllık	57.600
EYGG YO	Bumeran g 81	Ofis	2016	65	Kağıthane	2.440.351	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Argon Paslanmaz Elektronik Nakliyat San.Ve Tic.A.Ş.	Yıllık	134.520
EYGG YO	Y Ofis 58	Ofis	2016	45	Kağıthane	1.617.235	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Uniq Business Hub Gayrimenkul Tic.Ltd Şti.	Yıllık	354.000
EYGG YO	Y Ofis 59	Ofis	2016	50	Kağıthane	1.713.887	Yatırım amaçlı gayrimenkul		Yıllık	
EYG GYO	S Ofis 82	Ofis	2016	61	Kağıthane	1.627.605	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Semcares İthalat İhracat Limited Şirketi	Yıllık	101.244
EYG GYO	S Ofis 83	Ofis	2016	66	Kağıthane	1.765.679	Yatırım amaçlı gayrimenkul		Yıllık	
EYG GYO	S Ofis 108	Ofis	2016	62	Kağıthane	1.754.050	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Prime Property Turkey Gayrimenkul Ve Ticaret A.Ş.	Yıllık	
EYG GYO	S Ofis 109	Ofis	2016	64	Kağıthane	1.827.989	Yatırım amaçlı gayrimenkul		Yıllık	
EYG GYO	Adım İstanbul 62	Ofis	2018	261	Kağıthane	1.957.095	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Ahi Spor Eğitim Sağlık Dan.Ve Tic.Ltd Şti.	Yıllık	161.616
EYG Ofis	S Ofis 12	Ofis	2016	91	Kağıthane	5.166.025	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Utum Teknoloji İç Dış Tic.Ltd Şti.	Yıllık	215.496
EYG Ofis	S Ofis 13	Ofis	2016	84	Kağıthane	4.505.012	Yatırım amaçlı gayrimenkul		Yıllık	
EYG Ofis	S Ofis 14	Ofis	2016	81	Kağıthane	5.549.422	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Cinepark Kamera Kiralama A.Ş.	Yıllık	102.336
EYG Ofis	Central Work	Ofis	2014	4.738	Kağıthane	13.080.460	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Konfor Dayanıklı Tüketim Malları Mobilya Den Tekstil İnşaat Tur San ve Tic. A.Ş.	Yıllık	643.548
								Amaze Dekorasyon San ve Tic.Ltd.Şti.		27.600
								Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı		19.728
								Absteknik Asansör Bakım ve Servis Hiz.A.Ş.		30.396
								Alka Dek.Metal İnş.San.Ve Tic.Ltd Şti.		89.868

İhtiyaç - Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İGYO) ŞİRKETİ
 Tic Sic No: 274800 - Mersis No: 34070100000000000000 - Tel: 0212 240 14 15
 E-Posta: iletisim@igyos.com.tr - Sanjda: 0212 383 06 55 1423



Handwritten signatures and initials.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler										
Malik	Parsel /Ada Blok /No	Cinsi	Edinildiği Yıl	m2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi / Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
								Anadolu Sincir İnşaat Taahhüt Ve Tic A.Ş.		50.328
								Trk Tedarik Ve Amb Ev Dışı Tok Ür Gıda		323.412

İhraççı'nın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunan maddi duran varlığı veya yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. İhraççının yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller bulunmamaktadır.

Şirketin stoklar kaleminde yer alan gayrimenkullerine aşağıda yer verilmiştir.

Şirket	Parsel	Proje	Blok	BB No	Defter Değeri
EYG GYO	2006	Dap	I	18	1.362.364
EYG GYO	2006	Dap	I	68	576.851
EYG GYO	12715	Dap	Z	47	1.011.407
EYG GYO	12715	Dap	Z	55	1.210.883
EYG GYO	12734	Dap	BUMERANG	1	1.911.609
EYG GYO	12734	Dap	BUMERANG	44	629.837
EYG GYO	12734	Dap	BUMERANG	86	623.181
EYG GYO	12744	Dap	A	45	1.000.142
EYG GYO	12744	Dap	A	46	873.192
EYG GYO	12744	Dap	A	58	575.497
EYG GYO	12744	Dap	A	59	640.246
EYG GYO	12744	Dap	A	60	464.114
EYG GYO	12752	Dap	S	6	639.145
EYG GYO	12752	Dap	S	127	611.832
EYG GYO	12752	Dap	S	185	728.564
EYG GYO	12757	Dap	Y	47	687.868
EYG GYO	12757	Dap	Y	48	596.342
EYG GYO	12757	Dap	Y	60	642.953
EYG GYO	12757	Dap	Y	63	514.431
EYG GYO	12757	Dap	Y	115	436.231
EYG GYO	985/1	Adım	A3	181	794.955
EYG GYO	985/1	Adım	A3	183	818.790
EYG GYO	986/1	Adım	A1	162	7.978.655
EYG GYO	986/1	Adım	A2	190	1.002.078
EYG GYO	986/1	Adım	A2	204	700.803
EYG GYO	1831/23	Beykoz	-	-	82.640.000
EYG GYO	7450	Narlı Bahçe	-	-	631.055.981
EYG Ofis	12744	Dap	A	40	987.608
EYG Ofis	12744	Dap	A	41	997.716
EYG Ofis	12744	Dap	A	44	1.130.174
EYG Ofis	12744	Dap	A	47	870.810



Dap	S	Hak	Krokide Gösterilen Sarı Boyalı 419 M2 Lik Kısım İçin İ.E.T.T Lehine Bu Parsel Aleyhine İrtifak Hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (26.09.1979 – 157)
Dap	Y	Şerh	Beyoğlu 2. Noterliğinin 27/05/1987 Tarih 29288 Sayılı Yazısı İle Seneliği 1 TL Den 99 Yıl Müddetle Tek Genel Müdürlüğü Lehine Kira Şerhi 04/06/1987 Yev:1458 (04.06.1987 – 1458)
Adım İstanbul	B2, A3	Şerh	1 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (-Teyaş Lehine 99 Yıllığı 1 TL Bedelle Kira Şerhi) (29.12.2017 Tarih Ve 29704 Yevmiye No İle)
Adım İstanbul	B2, A3	Şerh	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü Lehine) (20.09.2021 Tarih Ve 31987 Yevmiye No İle)
Adım İstanbul	A1, A2	Şerh	1 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (-Teyaş Lehine 99 Yıllığı 1 TL Bedelle Kira Şerhi) (29.12.2017 Tarih Ve 29704 Yevmiye No İle)
Adım İstanbul	A1, A2	Şerh	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü Lehine)(20.09.2021 Tarih Ve 31987 Yevmiye No İle)

Stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan ipotek bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

Mallık	Proje	Blok	Daire No	Kısıtlamanın / Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Tarih	Tutar
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	7	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	10	İpotek	ALBARAKA	Kredi	27.07.2021	1.500.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	71	İpotek	HALK FİNANSAL KİRALAMA	Kredi	07.04.2022	4.500.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	77	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	79	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	85	İpotek	HALK FİNANSAL KİRALAMA	Kredi	07.04.2022	4.600.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	87	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	88	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	92	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	94	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	95	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000



Malik	Proje	Blok	Daire No	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kim'in Lehine Verildiği	Nedeni	Tarih	Tutar
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	96	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	97	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	99	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	104	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	106	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	108	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	110	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	111	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	114	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	119	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	11	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	18	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	16.08.2021	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	21	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	22	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	24	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	27	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	35	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	40	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	41	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	45	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	48	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	49	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	50	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	51	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	53	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	56	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	58	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	60	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	61	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	62	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	64	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	68	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	70	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	1	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	A	6	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	8	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	83	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	87	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	91	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	92	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	98	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	99	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	100	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	101	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	102	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	103	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	104	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	106	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500

İmza

ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34700000000000000000
Tic. Sic. No: 270900



İmza

İmza

Malik	Proje	Blok	Daire No	Kullanmanın / Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehtine Verildiği	Nedeni	Tarih	Tutar
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	107	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	10	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	12	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	13	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	14	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	15	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	20	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	21	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	23	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	25	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	28	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	29	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	30	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	34	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	35	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	39	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	40	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	44	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	46	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	47	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	49	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	55	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	57	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	59	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	52	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	53	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	54	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	61	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	62	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	63	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	68	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	69	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	73	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	80	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	108	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	111	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	21.10.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	113	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	1	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	109	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	110	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	2	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	3	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	06.07.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	B	6	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	5	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	10.08.2020	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	8	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	44	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	45	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	50	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800

Adly EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 276800 / Şirket Sic. No: 276800
Etiler - Beşiktaş - İstanbul



Handwritten signatures and initials.

Malik	Proje	Blok	Daire No	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Tarih	Tutar
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	51	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	52	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	53	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	10.08.2020	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	55	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	21	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	10.08.2020	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	27	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	29	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	10.08.2020	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	30	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	10.08.2020	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	33	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	10.08.2020	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	37	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	10.08.2020	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	38	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	10.08.2020	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	40	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	6	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	7	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	8	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	9	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	10	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	13	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	15	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	10.08.2020	10.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	16	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	20	İpotek	AKBANK	Kredi	05.04.2017	29.881.500
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	21	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	22	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	23	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	24	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	1	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	D	3	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	6	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	8	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	9	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	11	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	21.10.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	12	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	21.10.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	14	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	21.10.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	15	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	21.10.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	16	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	21.10.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	20	İpotek	VAKIFBANK	Kredi	21.10.2020	50.000.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	22	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	29	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	30	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	34	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	1	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	4	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.11.2020	26.004.800
EYG GYO	ADIM ISTANBUL	A1	162	İpotek	HALKBANK	Kredi	14.02.2021	12.480.000
EYG GYO	ADIM ISTANBUL	A2	190	İpotek	HALKBANK	Kredi	14.07.2021	2.930.000
EYG GYO	ADIM ISTANBUL	A2	204 (T28)	İpotek	HALKBANK	Kredi	07.07.2021	6.820.000

Adil EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 271100
Mersis No: 34140000000000000000
Tic. Sicil No: 271100
Tic. Sicil No: 271100



Handwritten signatures and initials.

Malik	Proje	Blok	Daire No	Kısıdamanın / Aynı Hakkın Türü	Kimle Lehine Verildiği	Nedeni	Tarih	Tutar
EYG GYO	ADIM İSTANBUL	A3	181 (T17)	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	29.03.2019	4.605.000
EYG GYO	ADIM İSTANBUL	A3	183 (T19)	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	29.03.2019	4.605.000
EYG GYO	ADIM İSTANBUL	B2	62 (T2)	İpotek	HALKBANK	Kredi	11.09.2019	8.060.000
EYG GYO	BEYKOZ ARSA	ARSA	ARSA	İpotek	HALKBANK	Kredi	05.09.2022	200.000.000
EYG GYO	DAP OFİS	A OFİS	45	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	04.01.2021	1.060.000
EYG GYO	DAP OFİS	A OFİS	46	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	18.07.2017	1.000.000
EYG GYO	DAP OFİS	A OFİS	58	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	27.10.2017	1.680.000
EYG GYO	DAP OFİS	A OFİS	59	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	31.10.2017	900.000
EYG GYO	DAP OFİS	A OFİS	60	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	27.10.2017	2.130.000
EYG GYO	DAP OFİS	BUMERANG	44	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	26.07.2017	1.200.000
EYG GYO	DAP OFİS	BUMERANG	45	İpotek	ZİRAAT KATILIM	Kredi	01.02.2022	5.650.000
EYG GYO	DAP OFİS	BUMERANG	81	İpotek	ZİRAAT KATILIM	Kredi	01.02.2022	5.650.000
EYG GYO	DAP OFİS	BUMERANG	86	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	10.02.2021	1.200.000
EYG GYO	DAP OFİS	BUMERANG	1	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	18.07.2017	3.200.000
EYG GYO	DAP OFİS	I OFİS	68	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	04.02.2020	700.000
EYG GYO	DAP OFİS	I OFİS	18	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	22.02.2021	2.500.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	82	İpotek	ZİRAAT KATILIM	Kredi	01.02.2022	7.150.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	83	İpotek	ZİRAAT KATILIM	Kredi	01.02.2022	7.150.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	108	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	04.02.2020	2.500.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	109	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	04.02.2020	2.500.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	127	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	17.05.2018	1.250.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	185	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	22.10.2020	900.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	198	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	14.01.2021	760.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	6	İpotek	HALKBANK	Kredi	17.02.2021	2.240.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	80	İpotek	ZİRAAT KATILIM	Kredi	01.02.2022	7.150.000
EYG GYO	DAP OFİS	S OFİS	96	İpotek	HALKBANK	Kredi	17.02.2021	2.240.000
EYG GYO	DAP OFİS	Y OFİS	47	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	17.05.2018	1.000.000

Adil
EYG GAYR MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, 34390, İstanbul
Tic. Sic. No: 272100, Mersis: 34390027210000000001
E-posta: info@eyggy.com.tr

106



Handwritten signatures and initials.

Malik	Proje	Blok	Daire No	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kim'in Lehine Verildiği	Nedeni	Tarih	Tutar
EYG GYO	DAP OFİS	Y OFİS	48	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	17.05.2018	1.000.000
EYG GYO	DAP OFİS	Y OFİS	59	İpotek	ZİRAAT KATILIM	Kredi	01.02.2022	7.180.000
EYG GYO	DAP OFİS	Y OFİS	60	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	17.05.2018	1.000.000
EYG GYO	DAP OFİS	Y OFİS	115	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	14.01.2021	910.000
EYG GYO	DAP OFİS	Z OFİS (A)	47	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	29.04.2021	1.000.000
EYG GYO	DAP OFİS	Z OFİS (A)	55	İpotek	ZİRAAT KATILIM	Kredi	01.02.2022	2.600.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	36	İpotek	HALKBANK	Kredi	04.12.2020	1.700.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	5	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	27	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	31	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	32	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG OFİS	CENTRAL WORK	MAĞAZA	2	İpotek	T.FİNANS	Kredi	19.02.2016	50.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	40	İpotek	T.FİNANS	Kredi	22.12.2017	3.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	41	İpotek	T.FİNANS	Kredi	22.12.2017	3.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	44	İpotek	T.FİNANS	Kredi	08.12.2017	10.260.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	47	İpotek	T.FİNANS	Kredi	08.12.2017	10.260.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	53	İpotek	T.FİNANS	Kredi	08.12.2017	10.260.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	61	İpotek	T.FİNANS	Kredi	08.12.2017	10.260.000
EYG OFİS	DAP OFİS	S OFİS	16	İpotek	HALKBANK	Kredi	02.08.2021	1.500.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	32	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	35	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	44	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	45	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	46	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

İzahnamenin 9.1.1. nolu bölümünde belirtilen gayrimenkullerin rayiç değerlerine ilişkin bilgiler ilgili bölümde verilmekte olup, söz konusu gayrimenkuller dışında, Şirket'in rayiç değerinden takip edilen maddi duran varlığı bulunmamaktadır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi

30.09.2022 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

[Handwritten signature]
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İzmir, 30.09.2022
Yönetim Kurulu Başkanı
[Signature]



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Maddi olmayan duran varlık	30 Eylül 2022
Haklar	29.938
Toplam	29.938
Birikmiş amortismanlar	30 Eylül 2022
Haklar	(1.996)
Toplam	(1.996)
Net Tutar	27.942

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

10.1.1.İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı EYG Ofis, EYG Konut'un tam bölünmesi suretiyle 15.09.2021 tarihinde kurulmuştur. İzahname içerisinde kuruluş finansal tabloları ile izahname tarihi itibarıyla geçerli dönemler olan 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihli finansal durum tabloları verilmektedir. Bu tarih ve sonraki mali dönemlere ait değişimlere aşağıda yer verilmiştir.

Elçin
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274445
Etiler, Beşiktaş, İstanbul



Handwritten signature and initials.

VARLIKLAR

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	15.09.2021 31.12.2021 Değişimi	31.12.2021 30.09.2022 Değişimi
	15.Eyl.21	31.Ara.21	30.Eyl.22		
Dönen varlıklar	476.659.670	554.134.116	1.030.228.367	16%	86%
Nakit ve nakit benzerleri	1.107.500	22.985.590	6.627.273	1975%	-71%
Finansal yatırımlar	0	0	51.773.524		
Ticari alacaklar	34.890.854	30.495.535	63.554.024	-13%	108%
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	0	6.583	7.924		20%
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	34.890.854	30.488.952	63.546.100	-13%	108%
Diğer alacaklar	7.213.739	784.670	1.447	-89%	-100%
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6.954.501	0	0	-100%	
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	259.238	784.670	1.447	203%	-100%
Stoklar	431.355.114	462.400.241	669.379.918	7%	45%
Peşin ödenmiş giderler	2.027.432	33.206.234	195.716.484	1538%	489%
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	0	1.447	8.461		485%
Diğer dönen varlıklar	65.031	4.260.399	43.167.236	6451%	913%
Duran varlıklar	147.047.571	214.420.720	335.446.093	46%	56%
Ticari alacaklar	34.757.799	46.340.467	26.618.273	33%	-43%
Diğer alacaklar	43.549	5.707	373.760	-87%	6449%
Uzun vadeli stoklar	0	0	82.640.000		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	102.396.044	157.457.044	209.916.906	54%	33%
Maddi duran varlıklar	2.798.571	2.759.708	15.204.261	-1%	451%
Maddi olmayan duran varlıklar	0	29.440	27.942		-5%
Ertelenmiş vergi varlığı	7.051.608	7.828.354	664.951	11%	-92%
Toplam varlıklar	623.707.241	768.554.836	1.365.674.460	23%	78%

Şirket'in 15.09.2021, 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %76, %72, %75'i dönen varlıklardan, yaklaşık %24, %28, %25'i duran varlıklardan oluşmaktadır.

Dönen Varlıklar

Dönen varlıklar ağırlıklı olarak stoklar, peşin ödenmiş giderler, ticari alacaklar ve finansal yatırımlar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2022 tarihi itibarıyla dönen varlıklar içindeki payları yaklaşık %65, %19, %6, %5 'tir. Şirket'in dönen varlıklarında 15.09.2021-31.12.2021 döneminde %16 oranında bir artış, 31.12.2021-30.09.2022 döneminde ise %86 oranında bir artış meydana gelmiştir. Bu artışların ana nedenleri stoklar, peşin ödenmiş giderler ve finansal yatırımlar benzeri kalemlerindeki artışlardır.

YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tic. Sic. No: 270904
M. Sic. No: 270904
Tic. Sic. No: 270904



Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak gayrimenkul satışından kaynaklanan vadesiz mevduat hesaplarından oluşmaktadır

31.12.2021 ve 30.09.2022 finansal dönemlerinde bir önceki döneme göre söz konusu kalem yaklaşık %1975 artış ve %71 oranında azalış göstermiştir. Bunun temel sebebi; gayrimenkul satışlarından, ön satışlar dolayısıyla alınan avanslardan, borçlanmalardaki artışlardan kaynaklanan nakit girişleri ve finansal yatırımlardan kaynaklanan nakit çıkışlarıdır.

Finansal Yatırımlar

30.09.2022 tarihindeki Finansal Yatırımlar ise yatırım fonları ve kur korumalı mevduattan oluşmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla söz konusu kalem bir önceki döneme göre %13 oranında azalmış, 30.09.2022 finansal döneminde ise bir önceki döneme göre %108 oranında artış göstermiştir.

Stoklar

Şirket'in stoklar kalemi ağırlıklı olarak Narlı Bahçe Evleri Projesi ve tamamlanmış olarak satın alınan ve satış amacıyla aktifte bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 31.12.2021 ve 30.09.2022 finansal dönemlerinde bir önceki döneme göre söz konusu kalem yaklaşık %7 ve %45 oranında artış göstermiştir. Bunun temel sebebi Narlı Bahçe Evleri Projesinin ilerlemesine paralel yapılan maliyetlerdir.

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi ağırlıklı olarak taşeronlara verilen avanslar hesabından oluşmaktadır. 31.12.2021 ve 30.09.2022 finansal dönemlerinde bir önceki döneme göre söz konusu kalem yaklaşık %1538 ve %489 oranında artış göstermiştir. Bunun sebebi Narlı Bahçe Evleri Projesi'nde müteahhitlere verilen avanslardır. İnşaat maliyetlerindeki muhtemel artışlardan daha az etkilenmek için önden bazı malzemelerin bağlanması arzu edilmiş ve bu amaçla müteahhitlere avanslar verilmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar ağırlıklı olarak devreden katma değer vergisi hesabından oluşmakta olup, ağırlıklı olarak Narlı Bahçe Evleri Projesi'nde inşaat maliyetleri nedeniyle yüklenilen katma değer vergisi tutarlarından kaynaklanmaktadır.

[Handwritten signature]
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye
Kadınlar Sok. No: 10 Kat: 10
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274800
Vergi No: 333 505 427



Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ticari alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve uzun vadeli stoklar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2022 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payları yaklaşık %8, %63, %5, %25'dir. Şirket'in duran varlıklarında 15.09.2021-31.12.2022 döneminde %46 oranında bir artış, 31.12.2021-30.09.2022 döneminde ise %57 oranında bir artış meydana gelmiştir. Bu artışların ana nedeni yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemindeki artıştır.

Ticari alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021 finansal döneminde bir önceki döneme göre söz konusu kalem %33 oranında artmış ve 30.09.2022 finansal döneminde ise %43 azalmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi ağırlıklı olarak arsa, ofis, dükkanlardan oluşmaktadır. 31.12.2021 ve 30.09.2022 finansal dönemlerinde bir önceki döneme göre söz konusu kalem %54 ve %33 oranında artış göstermiştir. Bunun temel sebebi söz konusu gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelen artışlardır. Ayrıca 01.01.2022 – 30.09.2022 döneminde Beykoz'da yer alan 1882 ada 51 parsel, 1892 ada 29 parsel ve 1893 ada 19 parsel 35.000.000 TL bedelle satın alınmış olup bu satın alma da yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde artışa neden olmuştur.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in maddi duran varlıklar kalemi ağırlıklı olarak binalar kaleminden oluşmaktadır. 31.12.2021 ve 30.09.2022 finansal dönemlerinde bir önceki döneme göre söz konusu kalem yaklaşık %1 azalmış ve %441 oranında artış göstermiştir. Bunun temel sebebi değerlemeye tabi tutulan maddi duran varlıklarda gerçekleşen değer artışlarıdır.

Uzun Vadeli Stoklar

Şirket'in Beykoz'da yer alan 1831 ada 23 parseldeki arsası üzerinde henüz onaylanmış bir projesi bulunmamakla beraber, geliştirilmesi planlanan proje çalışmaları sebebiyle ilgili parsel 30.09.2022 döneminde Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

Ertelenmiş Vergi Varlığı

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklığı olan EYG Ofis ve Konut A. Ş. Türkiye'de yürürlükte

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklığı olan EYG Ofis ve Konut A. Ş. Türkiye'de yürürlükte



bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. 31.12.2021 de 7.828.354 TL olan vergi varlığı 30.09.2022 de 664.951 TL'ye düşmüştür.

KAYNAKLAR

	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Câri Dönem	15.09.2021 31.12.2021 Değişimi	31.12.2021 30.09.2022 Değişimi
KAYNAKLAR	15.Eyl.21	31.Ara.21	30.Eyl.22		
Kısa vadeli yükümlülükler	359.388.620	609.416.309	1.040.211.353	70%	71%
Kısa vadeli borçlanmalar	70.338.171	77.107.467	184.424.584	10%	139%
Ticari borçlar	57.834.452	163.879.678	216.556.659	183%	32%
-İlişkili taraflara ticari borçlar	0	10.547.645	110.908		-99%
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	0	153.332.033	216.445.751		41%
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	279.146	550.376	1.055.273	97%	92%
Diğer borçlar	18.218.357	18.883.914	6.287.294	4%	-67%
-İlişkili taraflara diğer borçlar	17.920.454	18.046.587	1.371.125	1%	-92%
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	297.903	837.327	4.916.169	181%	487%
Ertelenmiş gelirler	212.257.572	348.372.106	631.281.729	64%	81%
Kısa vadeli karşılıklar	460.922	622.768	605.814	35%	-3%
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	292.722	454.568	437.614	55%	-4%
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	168.200	168.200	168.200	0%	0%
Uzun vadeli yükümlülükler	188.716.208	70.916.008	111.368.476	-62%	57%
Uzun vadeli borçlanmalar	77.222.587	59.393.100	85.908.666	-23%	45%
Ticari borçlar	104.750.000	0	0	-100%	
Diğer borçlar	117.430	102.751	29.358	-13%	-71%
Uzun vadeli karşılıklar	645.563	994.815	1.311.472	54%	32%
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	645.563	994.815	1.311.472	54%	32%
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.980.628	10.425.342	24.118.980	74%	131%
Özkaynaklar	75.602.413	88.222.519	214.094.631	17%	143%
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	75.602.413	88.222.519	214.094.631	17%	143%
Ödenmiş sermaye	17.131.900	66.000.000	66.000.000	285%	0%
Diğer sermaye yedekleri	17.997.980	0	0	-100%	
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	0	-218.772	9.098.577		-4259%
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	0	-218.772	-466.357		113%
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	0	0	9564934		
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	19.213.163	19.213.163	28.181.921	0%	47%
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	21.259.370	-5.740.630	-5.740.630	-127%	0%
Net dönem kârı/zararı (-)	0	8.968.758	116.554.763		1200%
Toplam kaynaklar	623.707.241	768.554.836	1.365.674.460	23%	78%

AYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, 12. Sokak, Kat: 1
Etiler, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274900
Vergi No: 33400000000



Kısa Vadeli Yükümlölükler

Kısa vadeli yükümlölükler kalemi ağırlıklı olarak kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlölükler içindeki payları yaklaşık %18, %21 ve %61'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlölüklerinde 15.09.2021-31.12.2021 döneminde %70 oranında bir artış, 31.12.2021-30.09.2022 döneminde ise %71 oranında bir artış meydana gelmiştir. Bu artışların ana nedenleri kısa vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş gelirler kalemlerindeki artışlardır.

Ertelenmiş Gelirler

İnşaatı devam eden Narlı Bahçe projesine ilişkin alınan avanslardan oluşmaktadır. 31.12.2021 tarihinde 348.372.106 TL iken 30.09.2022 tarihinde 631.281.729 TL ye yükselmiştir. Artışın sebebi Narlı Bahçe projesindeki satışlardır.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

İlişkili taraflara ticari borçlar kalemindeki tutar ağırlıklı olarak EYG Proje ve İnşaat A.Ş. ile yapılmış olan sözleşmelere istinaden yapılan işlemlerden kaynaklanmaktadır. Söz konusu sözleşmeler marka lisans sözleşmesi ve danışmanlık sözleşmesi olup, bu sözleşmeler 30.11.2022 tarihinde karşılıklı olarak fesh edilmiştir. 31.12.2021 de 10.547.645 TL olan bakiye 30.09.2022 de ödemeler neticesinde 110.908 TL ye düşmüştür. 15.12.2022 tarih ve 74/1807 sayılı Kurul Kararı gereği Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrası söz konusu sözleşme kapsamında EYG Proje'ye ödenen meblağ, iade tarihine kadar işletilecek yasal faizi ile birlikte ivedilikle Şirket'e iade edilecektir.

Uzun Vadeli Yükümlölükler

Uzun vadeli yükümlölükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmalar, ertelenmiş vergi yükümlölüğü kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlölükler içindeki payları yaklaşık %77 ve %22'dir. Şirket'in uzun vadeli yükümlölüklerinde 15.09.2021-31.12.2021 döneminde %62 oranında bir azalış meydana gelmiştir. Bu azalışın temel sebebi uzun vadeli olarak sınıflanan yükümlölüklerin bir kısmının vadesi yaklaşması sebebiyle kısa vadeli olarak sınıflanmasıdır. 31.12.2021-30.09.2022 döneminde ise %57 oranında bir artış meydana gelmiştir. Bunun temel sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışına bağlı olarak ertelenmiş vergi karşılıklarında meydana gelen artıştır.

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, geçmiş yıl kar zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2022 tarihi itibarıyla özkaynaklar içindeki payları yaklaşık %31, %13 ve %54'dür. Şirket'in özkaynaklarında 15.09.2021-31.12.2021 döneminde %17 oranında bir artış (ödenmiş sermaye artışı), 31.12.2021-30.09.2022 döneminde ise %143 oranında bir artış (net dönem karı artışı) meydana gelmiştir.

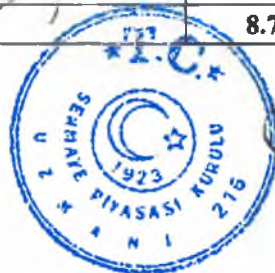


10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

Kâr ve zarar tablosu	15.09.2021 31.12.2021	01.01.2022 30.09.2022
Hâsılat	12.364.403	60.964.497
Satışların maliyeti (-)	-9.135.694	-36.964.392
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	3.228.709	24.000.105
Genel yönetim giderleri (-)	-3.197.119	-11.245.979
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-3.687.758	-3.098.909
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.994.100	10.599.399
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-2.360.530	-9.158.613
Esas faaliyet kârı / zararı (-)	-3.022.598	11.096.003
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	16.048.800	122.877.975
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı	13.026.202	133.973.978
Finansman gelirleri	1.603.295	10.286.329
Finansman giderleri (-)	-5.943.266	-9.239.736
Vergi öncesi kâr/zarar	8.686.231	135.020.571
Vergi gelir / gideri (-)	282.527	-18.465.808
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	0	0
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	282.527	-18.465.808
Dönem kârı / zararı	8.968.758	116.554.763
Dönem kârının (zararının) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	0	0
Ana ortaklık payları	8.968.758	116.554.763
Pay başına kazanç (zarar)	0,14	1,77
Dönem kârı / zararı	8.968.758	116.554.763
Diğer kapsamlı gelir 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)	-280.477	-247.585
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) vergi etkisi	61.705	0
Diğer kapsamlı gelir / gider	-218.772	9.317.349
Toplam kapsamlı gelir	8.749.986	125.872.112
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	0	0
Ana ortaklık payları	8.749.986	125.872.112
Toplam kapsamlı gelir (gider)	8.749.986	125.872.112

TEY GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU
Başkan: ...
Yönetim Kurulu Başkanı: ...
Ticaret Sicil No: ...



Şirket 15.09.2021 tarihinde kurulmuş olup, 31.12.2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin tutarlar, Şirket'in kuruluşundan itibaren 2021 yıl sonuna kadar olan dönemi kapsamaktadır.

Şirket'in 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerinde oluşan hasılatı, büyük ölçüde portföyünde yer alan inşaatı tamamlanmış bağımsız bölümlerin satışından kaynaklanmıştır. Şirket'in Narlı Bahçe Evleri Projesi'nde yer alan bağımsız bölümler de ön satışlara konu edilmekle birlikte henüz teslimler başlamadığından gelir tablosuna hasılat olarak yansımamıştır. Üretimi devam etmekte olan konutlardan 342 bağımsız bölümün 272 adedinin (%80'ni), ayrıca 6 adet ticari ünitenin 4 (% 67'si) adedinin ön satışı tamamlanmıştır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in hasılatı 15.09.2021-31.12.2021 döneminde 12.364.403 TL iken gerçekleşirken, brüt kar marjı ise %26 olmuştur. 01.01.2022-30.09.2022 döneminde ise 60.964.497 TL tutarında hasılat elde edilirken, brüt kar marjı yaklaşık %39 seviyesinde olmuştur. Şirketin kar marjları projeye göre farklılık gösterebilmekte olup, dönemler arasındaki marjlarda görülen değişimin temel nedeni, ilgili dönemlerde teslim edilen gayrimenkullerin farklı projelerde yer almasından kaynaklanmaktadır. 01.01.2022- 30.09.2022 dönemi hasılatı %98 oranında gayrimenkul satış gelirlerinden, %2 oranında ise gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerinde gelir tablosuna en çok etki eden kalem yatırım faaliyetlerinden gelirlerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışlarına bağlı olarak sırasıyla 16.048.800 TL ve 122.877.975 TL tutarında gelir oluşmuştur.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla da Şirket'i etkileyebilmektedir. Bu faktörler dışında Şirketi doğrudan etkilemiş bir faktör bulunmamaktadır.

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Konsolide (TL)	30.09.2022
Borçluluk Durumu	Konsolide
Kısa vadeli yükümlülükler	1.040.211.353
Garantili	0
Teminatl	288.616.144
Garantisiz/Teminatsız	751.595.209
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	111.368.476



Garantili	0
Teminatl	85.372.079
Garantisiz/Teminatsız	25.996.397
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlölükler Toplamı	1.151.579.829
Özkaynaklar	214.094.631
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	66.000.000
Yasal yedekler	0
Diğer yedekler	148.094.631
TOPLAM KAYNAKLAR	1.365.674.460
Net Borçluluk Durumu	Konsolide
A. Nakit	6.627.273
B. Nakit Benzerleri	51.773.524
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	58.400.797
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	183.866.144
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	558.440
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	184.424.584
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	126.023.787
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	85.372.079
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	536.587
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	85.908.666
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	211.932.453

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutar Şirketimizin finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlölüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlölükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır. Bu bölümde yer alan en yüksek tutarı kalem içindeki gelirlere karşılık gelmektedir. (631.281.729 TL)

ŞİRKET GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIM ŞİRKETİ
Nispetiye, 34398, İstanbul, Türkiye
Tic. Sic. No: 274945
E-posta: Y. 302.059.1472



Bireysel (TL)	30.09.2022
Borçluluk Durumu	Solo
Kısa vadeli yükümlülükler	1.034.749.968
Garantili	0
Teminatl	283.909.369
Garantisiz/Teminatsız	750.840.599
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	81.089.375
Garantili	0
Teminatl	79.211.958
Garantisiz/Teminatsız	1.877.417
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.115.839.343
Özkaynaklar	133.428.474
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	66.000.000
Yasal yedekler	0
Diğer yedekler	67.428.474
TOPLAM KAYNAKLAR	1.249.267.817
Net Borçluluk Durumu	Solo
A. Nakit	6.519.429
B. Nakit Benzerleri	51.768.525
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	58.287.954
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	179.159.369
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	558.440
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	179.717.809
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	121.429.855
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	79.211.958

**EYİ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Nispetiye Cad. 98 Kat: 6 Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic No: 270903 / Mers No: 0810001270903000000
Ticaret Sicil No: 270903 / Vergi Sicil No: 384 000 4422



79.211958

L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	536.587
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	79.748.545
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	201.178.400

Garantisiz/Teminatsız bölümünde belirtilen tutar Şirketimizin finansal borçlanmaları dışında kalan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülükler için verilmiş bir teminat bulunmamaktadır. Bu bölümde yer alan en yüksek tutarlı kalem ertelenmiş gelirler kalemidir. (631.281.729 TL)

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççı'nın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

Şirket, işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri ve yüklenici avansları sebebiyle farklı zamanlarda kredi kullanımı yapmaktadır. Kredi kullanımının yanı sıra Şirket hem kendi özkaynaklarıyla, hem proje için aldığı avanslarla operasyonlarını finanse etmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR

	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
	15.Eyl.21	31.Ara.21	30.Eyl.22
KAYNAKLAR	15.Eyl.21	31.Ara.21	30.Eyl.22
Kısa vadeli yükümlülükler	359.388.620	609.416.309	1.040.211.353
Kısa vadeli borçlanmalar	70.338.171	77.107.467	184.424.584
Ticari borçlar	57.834.452	163.879.678	216.556.659
-İlişkili taraflara ticari borçlar	0	10.547.645	110.908
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	0	153.332.033	216.445.751
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	279.146	550.376	1.055.273
Diğer borçlar	18.218.357	18.883.914	6.287.294
-İlişkili taraflara diğer borçlar	17.920.454	18.046.587	1.371.125
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	297.903	837.327	4.916.169
Ertelenmiş gelirler	212.257.572	348.372.106	631.281.729
Kısa vadeli karşılıklar	460.922	622.768	605.814
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	292.722	454.568	437.614
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	168.200	168.200	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler	188.716.208	70.916.008	111.368.476
Uzun vadeli borçlanmalar	77.222.587	59.393.100	85.908.666
Ticari borçlar	104.750.000	0	0
Diğer borçlar	117.430	102.751	29.358
Uzun vadeli karşılıklar	645.563	994.815	1.311.472

ŞİRKETİN YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. ŞİRKETİ
Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10
Beşiktaş/İstanbul - 34398
Tic. Sic. No: 270903
Vergi No: 3300000000



Handwritten signatures and initials.

-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	645.563	994.815	1.311.472
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.980.628	10.425.342	24.118.980
Özkaynaklar	75.602.413	88.222.519	214.094.631
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	75.602.413	88.222.519	214.094.631
Ödenmiş sermaye	17.131.900	66.000.000	66.000.000
Diğer sermaye yedekleri	17.997.980	0	0
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	0	-218.772	9.098.577
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	0	-218.772	-466.357
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	0	0	9.564.934
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	19.213.163	19.213.163	28.181.921
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	21.259.370	-5.740.630	-5.740.630
Net dönem kârı/zararı (-)	0	8.968.758	116.554.763
Toplam kaynaklar	623.707.241	768.554.836	1.365.674.460
Fon Kaynaklarının Toplamdaki Payları (Yüzde)	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	57,62%	79,29%	76,17%
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	30,26%	9,23%	8,15%
Toplam Özkaynaklar	12,12%	11,48%	15,68%
Toplam Kaynaklar	100%	100%	100%

30.09.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in fon kaynaklarının %15,68'i özkaynaklar, %8,15'i uzun vadeli yükümlülükler, %76,17'si ise kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in fon kaynakları içinde en öne çıkan kalem ertelenmiş gelirlerdir. Ertelenmiş gelirler proje aşamasında iken satışı yapılan gayrimenkullerle ilgili olarak alıcılardan avans olarak tahsil edilen tutarları göstermektedir. Ertelenmiş gelirler 30.09.2022 itibari ile fon kaynaklarının %46'sını oluşturmaktadır.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

Şirketin 15.09.2021-31.12.2021 dönemi ve 01.01.2022-30.09.2022 dönemi nakit akış tabloları aşağıdadır.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 15 EYLÜL – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU		
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).		
		Cari Dönem
		15 Eylül-
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	31 Aralık 2021



İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		64.160.609
Dönem kâr (zararı)		8.968.758
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(16.454.324)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	72.241
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		292.326
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	16	292.326
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(425.859)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>		29.630
<i>Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri</i>	9	(192.514)
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri</i>	9	(262.975)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(20.061.000)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	23	(20.061.000)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	3.667.968
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		71.647.622
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(6.924.374)
		(6.583)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	9	(6.917.791)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		6.466.911
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	5	6.954.501
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	10	(487.590)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(20.497.482)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	12	(31.178.802)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(9.059.905)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	9	(9.059.905)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	17	271.230
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		650.878
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	5	126.133
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	10	524.745
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	12	136.114.534
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(4.195.368)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)</i>	18	(4.195.368)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		64.162.056
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	(1.447)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(35.062.818)
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(62.818)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(35.000.000)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(7.219.701)
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		3.870.120
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları, net	8	(10.999.929)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)	8	(89.892)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	6	21.878.090
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	1.107.500
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		22.985.590

		Konsolide
		Câri Dönem
		1 Ocak
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	30 Eylül 2022



İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(149.322.049)
Dönem karı (zararı)		116.554.763
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(114.996.338)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	282.451
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		120.600
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		120.600
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		52.118
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	52.118
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.758.179)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		99.612
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	9	(2.438.775)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	9	580.984
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(121.829.328)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(121.829.328)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	18.465.808
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(10.329.808)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(150.873.460)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		(51.773.524)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(14.037.879)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	5	(1.341)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	9	(14.036.538)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		415.170
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	5	-
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	10	415.170
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(209.920.403)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	12	(162.510.250)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.115.756
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	5	(10.436.737)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	9	65.532.493
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	17	504.897
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(12.670.013)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	5	(16.675.462)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	10	4.005.449
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	12	282.909.623
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(38.906.837)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	18	(38.906.837)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(149.315.035)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	(7.014)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(32.964)
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(32.964)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		132.996.696
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, net	8	133.354.557
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları, net	8	-
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)	8	(357.861)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	6	(16.358.317)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	22.985.590
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		6.627.273



Şirket'in nakit ve nakit benzerleri bakiyelerinde 15.09.2021-31.12.2021 döneminde artmış, 01.01.2022-30.09.2022 döneminde azalmıştır. 15.09.2021 tarihinde 1.107.500 TL olan nakit ve nakit benzerleri, 31.12.2021 tarihi itibarıyla 21.878.090 TL artışla 22.985.590 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2022 tarihinde sona eren 9 (dokuz) aylık finansal dönemde ise nakit ve nakit benzerleri 16.358.317 TL azalarak 6.627.273 TL'ye düşmüştür.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket fon durumu ve borçlanma ihtiyacını finansal borç/toplam sermaye ve finansal borç/toplam özkaynaklar oranlarını kullanarak izlemektedir. Net borç, hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Toplam sermaye ise özkaynaklar ile finansal borcun toplanmasıyla hesaplanmaktadır.

	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Toplam Finansal Borçlar	147.560.758	136.500.567	270.333.250
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	1.107.500	22.985.590	6.627.273
Net Borç	146.453.258	113.514.977	263.705.977
Toplam Özkaynak	75.602.413	88.222.519	214.094.631
Toplam sermaye	222.055.671	201.737.496	477.800.608
Finansal Borç / Toplam Sermaye	66%	68%	57%

Şirket'in Finansal Borç/Toplam Sermaye oranı 15.09.2021 itibarıyla %66; 31.12.2021 itibarıyla %68 ve 30.09.2022 itibarıyla %57 oranında gerçekleşmiştir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

30.09.2022 tarihi itibarı ile Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. Şirket'in 30.09.2022 tarihi itibarı ile dönen varlıkları toplamı 1.030.228.367 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 1.040.211.353 TL olup, net işletme sermayesi açığı 9.982.986 TL'dir. (31.12.2021: 55.282.193 TL açık, 15.09.2021: 117.271.050 TL fazla)

Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir.

TL	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Toplam Dönen Varlıklar	476.659.670	554.134.116	1.030.228.367
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	359.388.620	609.416.309	1.040.211.353
Net İşletme Sermayesi	117.271.050	-55.282.193	-9.982.986

Şirket'in işbu halka arz kapsamında elde edeceği net 247.693.221 TL tutarındaki fon ile net işletme sermayesinin pozitifte dönmesi beklenmektedir.

122



Handwritten signatures and initials.

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi
Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi
Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:
Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Son hesap yılının bitiminden İzahname tarihine kadar olan sürede Narlı Bahçe Evleri Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerin ön satışları devam etmiştir. 2021 yılının son 3 (üç) aylık döneminde 6.368 m² satılabilir alana sahip 49 adet konutun 110.294.340 TL bedelle ön satışı gerçekleşmiştir (17.320 TL/m²). 2022 yılının üçüncü çeyreğinde ise 1.561 m² satılabilir alana sahip 9 adet konutun 69.982.874 TL bedelle ön satışı gerçekleşmiştir (44.823 TL/m²). Buna göre aradan geçen sürede satış fiyatlarında yaklaşık %90 oranında artış meydana gelmiştir. Diğer yandan 2021 yılı Aralık ayı ile 2022 yılı Haziran ayı için TCMB tarafından açıklanan İstanbul Hedonik Konut Fiyat Endeksi değerleri arasındaki değişim oranı %97 olmuştur.

Son hesap yılının bitiminden izahname tarihine kadar olan sürede Şirket, Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin üretim faaliyetlerine devam etmiştir. Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin stoklarda sınıflanan maliyeti 31.12.2021 tarihi itibarıyla 410.336.660 TL iken 30.09.2022 tarihi itibarıyla 630.807.063 TL'ye yükselmiştir. Ancak maliyet rakamındaki artış inşaat birim maliyetlerinin yükselmesinden ziyade inşaatteki ilerlemeden kaynaklanmaktadır. Şirket'in farklı tarihlerde karşı karşıya kaldığı maliyet kalemleri bire bir karşılaştırılabilir olmadığından kendi verileri ile inşaat birim maliyetlerindeki artışı net bir şekilde ölçmesi mümkün olamamaktadır. Ancak TÜİK tarafından 2021 yılı Aralık ayı itibarıyla hesaplanan inşaat maliyet endeksi değeri 403,16 iken, 2022 yılı Eylül ayı itibarıyla hesaplanan inşaat maliyet endeksi değeri 677,52 olmuştur. Bu rakamlar aradan geçen sürede inşaat maliyetlerinde %68 oranında bir artışa işaret



etmektedir. Şirket yöntemini Şirket'in üretim birim maliyetlerindeki ortalama artışın da bu seviyelerde olduğunu düşünmektedir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

İzahname'nin 5'inci maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.



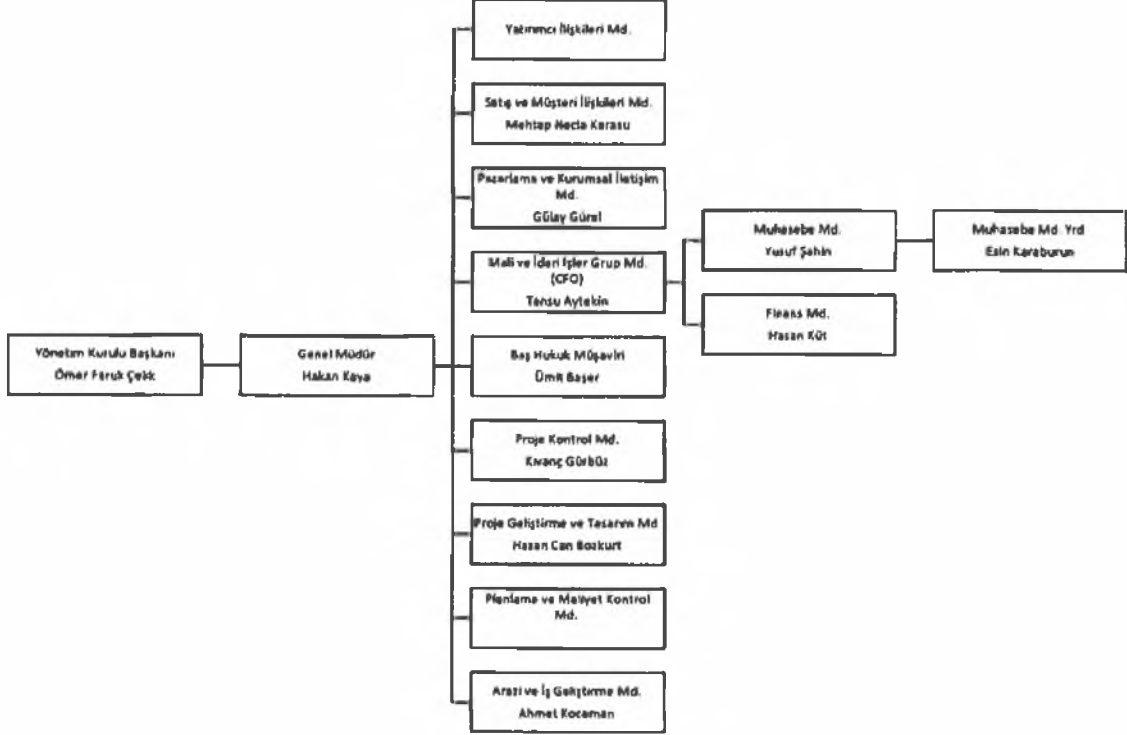
[Handwritten signature]
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi 199. Sokak Kat: 5
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 3450000000000000

[Handwritten signature]

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



15.2. İdari yapı

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL / %)
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	15.09.2024 tarihine kadar / 2 yıl	63.425.260 (%96,09)
Hakan Kaya	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi	15.09.2024 tarihine kadar / 2 yıl	-

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL / %)	
Hakan Kaya	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	-	-
Ümit Başer	Baş Hukuk Müşaviri	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Baş Hukuk Müşaviri	-	-
Tansu Aytekin	Mali Ve İdari İşler Grup Müdür	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Mali ve İdari İşler Grup Müdür	-	-
Yusuf Şahin	Muhasebe Müdürü	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Muhasebe Müdürü	-	-
Ahmet Kocaman	Arazi Ve İş Geliş. Müdür	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Arazi ve İş Geliştirme Müdür	-	-
Hasan Küt	Finans Müdürü	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Finans Müdürü	-	-
Kıvanç Gürbüz	Proje Kontrol Müdürü	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Proje Kontrol Müdürü	-	-
Hasan Can Bozkurt	Proje Geliştirme Ve Tasarım Müdürü	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul.	Proje Geliştirme ve Tasarım Müdürü	-	-



Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL / %)	
		No:10 Ümraniye / İstanbul			
Esin Karaburun	Muhasebe Müdür Yardımcısı	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Muhasebe Müdür Yardımcısı	-	-
Mehtap Necla Karasu	Satış Ve Müşteri İlişkileri Müdür	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Satış ve Müşteri İlişkileri Müdür	-	-
Gülay Gürel	Pazarlama Ve Kurumsal İletişim Müdürü	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Pazarlama ve Kurumsal İletişim Müdürü	-	-

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı Dışında Yürüttüğü Önemli Faaliyetler	Sermaye Payı (TL / %)	
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı / Pay Sahibi	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı / Pay Sahibi	-	63.425.260	96,09%
Nuran Çelik	Pay Sahibi	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Pay Sahibi	-	1.888.987	2,86%



Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı Dışında Yürüttüğü Önemli Faaliyetler	Sermaye Payı (TL / %)	
Ezgi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi / Pay Sahibi	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi / Pay Sahibi	-	590.068	0,89%
Yunus Emre Çelik	Pay Sahibi	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Pay Sahibi	-	95.685	0,14%

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

Ömer Faruk Çelik ile Nuran Çelik karı kocadır ve Ezgi Çelik ile Yunus Emre Çelik çocuklarıdır. Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel arasında başkaca bir akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi

Yönetim Kurulu

Ömer Faruk Çelik

EYG Grup kurucusu ve icra kurulu başkanı olan Ömer Faruk Çelik, 1961 yılında Alaca, Çorum'da doğdu. Ankara'da iş yaşamına atılan Çelik, 1976 yılından 1986 yılına kadar muhasebe alanında çalışmıştır. 1988 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi'nde göreve başlayan Çelik, 2007'de Sinpaş GYO A.Ş.'nin kurulmasıyla icra kurulu başkanlığına atanmıştır. 2013 yılının sonuna kadar Sinpaş GYO A.Ş. icra kurulu başkanlığı görevini yürüten Çelik, kendi şirketini kurma kararı alarak 2014 yılı başında EYG Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'yi kurmuştur. Halen EYG GYO'nun, EYG Proje ve İnşaat A.Ş., EYG Ofis ve Konut A.Ş şirketlerinin yönetim kurulu başkanlığını yürütmektedir.

[Handwritten signature]
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI
Sermaye Piyasası Kurulu
Kayıtlı ve Sicil No: 2718
Ticaret Sicil No: 2718
Kurumun Adres ve Telefon Bilgileri



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Hakan Kaya

35 yıldır iş hayatının içerisinde. Önde gelen firmaların, yurt içi ve yurt dışındaki, uluslararası büyük ölçekli, birçok ödül almış inşaat ve gayrimenkul projesinde; “arazi ve iş geliştirme, proje geliştirme, proje ve inşaat yönetimi, pazarlama, satış ve satış sonrası müşteri ilişkilerinden sorumlu olarak çalışmıştır. kendisi 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.

Ali Atıf Bir

1991’de doktor, 1993’de doçent, 1998’de iletişim profesörü oldu. Devlet ve vakıf üniversitelerinde 35 yıl çalıştı. Merkezlerde, bölümlerde ve fakültelerde başkanlık, müdürlük, dekanlık pozisyonlarında görev 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 yönetmiştir. Özel sektörde çok sayıda firma, marka ve sivil toplum kuruluşları ile projeler yürütmüş, danışman olarak hizmet vermiştir. 2015 yılında emekli olmuştur. Kendisi hala Bahçeşehir Üniversitesi’nde doktora dersleri vermekte, öğrencileri ile araştırma projeleri yürütmektedir. Aynı zamanda işletmelere danışmanlık hizmeti vermeye devam etmektedir. 2015 yılında AABİR yayıncılık şirketini kurarak “The Kitap”, “The Roman”, “The Çocuk” markaları ile yayıncılık sektörüne girdi. Hala ileri düzeyde uzaktan ve örgün İletişim ve İşletmecilik eğitimleri vermekte, araştırma projeleri yürütmekte ve İletişim ve İşletme Bilimleri Enstitüsü’nün kuruluş çalışmalarını sürdürmektedir.

Ezgi Çelik

1994 yılı İstanbul doğumludur. 2018 yılında Özyeğin Üniversitesi İşletme Fakültesi’nden mezun olmuştur. 2011 Yılından itibaren EYG Grup şirketlerinde aktif görev almakla birlikte 2021 yılında Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı ile internet üzerinden perakende ticaret faaliyetine devam etmektedir.

Metin Kilei

1963 yılı Kayseri doğumludur. İlk, orta ve lise öğrenimini Kayseri’de tamamlamıştır. 1986 yılında Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü’nden mezun olmuştur. Kısa bir süre özel sektör firmasından çalıştıktan sonra 1987 yılında T.C. Merkez Bankası Kambiyo bölümünde çalışmaya başlamıştır. 1989 yılında Devlet Planlama Teşkilatı’nda uzman yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1994 yılında uzman statüsüne hak kazanmıştır. 1995 yılında DPT tarafından lisanüstü eğitim amacıyla yurtdışına göndermiştir. Lisansüstü çalışmasını ABD’de University of Delaware Ekonomi bölümünde 1997 yılında tamamlayarak Devlet Planlama Teşkilatı’ndaki görevine geri döndü. 2000 yılında merkezi Tahran’da bulunan Ekonomik İşbirliği Teşkilatı’nın genel sekreterliğinde direktörlük görevine atandı. 2003 yılının başında Türkiye’ye dönmüş ve kısa bir süre Özelleştirme İdaresi Başkan

130-
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 10
Kat: 10. Kat, Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274945
Etiler / Beşiktaş / İstanbul



Handwritten signatures and initials.

Yardımcılığı görevinden sonra Başkanlık görevine atanmıştır. 2009 yılında Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı bünyesinde müsteşarlık görevine atanmıştır. 2015 yılının sonunda emekli olmuştur. Hala danışmanlık hizmeti vermektedir.

İbrahim Ünal

Doç. Dr. İbrahim Ünal 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 işe Dünya Bankası'na da danışmanlık vermektedir. Geçmişte T.C. Merkez Bankası'nda çeşitli görevlerde bulunmuş olup, aynı zamanda York Üniversitesi ve İrlanda Üniversitesi Ekonomi Bölümlerinde de öğretim görevlisi olarak çalışmıştır.

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Tansu Aytekin

1975 yılı Akşehir doğumludur. İlk ve orta öğrenimini Konya'da, Yükseköğrenimini Ankara Hacettepe Üniversitesi İktisat Bölümü'nde tamamlamıştır. Mezun olduktan sonra sırasıyla Demir Yatırım Menkul Değerler, Ziraat Yatırım Menkul Değerler, Alternatif Yatırım Menkul Değerler firmalarında müfettiş olarak çalışmıştır. Daha sonra Compass Gupta iç denetim müdürlüğü, Kahve Dünyası'nda bütçe raporlama müdürlüğü, Via Grup bünyesinde bütçe raporlama direktörlüğü, Canovate A.Ş bünyesinde mali işler direktörlüğü yapmıştır. Aralık 2021 tarihinden itibaren EYG Grup'ta Mali ve İdari İşler Grup Müdürü (CFO) olarak çalışmaktadır.

Ümit Başer

1973 doğumlu olan Ümit Başer, TED Zonguldak Koleji'nin ardından lisans öğrenimini İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde tamamlamıştır. Uzun yıllar serbest avukatlık yaparak yerli ve yabancı müvekkillerine geniş bir yelpazede danışmanlık hizmeti vermiş; 2014 yılının Mart ayında EYG Grup'a katılmıştır. O günden beri Baş Hukuk Müşavirliği görevini sürdürmekte olan Ümit Başer, Legal 500 tarafından birçok kez en etkili hukuk müşavirlerinden biri seçilmiş ve GC Powerlist Türkiye'de yer almıştır. Çeşitli dönemlerde, İstanbul Barosu'nda meclis üyeliği ve komisyon başkanlığı görevlerinde bulunmuştur.

Yusuf Şahin

2002 yılından beri inşaat sektörü içerisinde bulunan Yusuf Şahin, sektörün önde gelen kuruluşlarının orta ve büyük ölçekli markalı konut/ ticari projelerinde site yönetim muhasebesi



132

Mehtap Necla Karasu

2006 yılından beri inşaat sektörü içerisinde bulunan Mehtap Necla Karasu, sektörün önde gelen kuruluşlarının orta ve büyük ölçekli markalı konut ve ticari alan projelerinde satış ve satış sonrası süreçlerinde görev yapmıştır. Özellikle ekip çalışması, satış ekibi ve satış ofislerinin organize edilmesi, satış ve satış sonrası müşteri ilişkileri, piyasa-proje analizi ve tüm raporlamalar, fiyatlandırma, ödeme planı ve teklif çalışmaları, yerli ve yabancı müşteri satış süreçlerinde uzmanlaşmış olup pazarlama, muhasebe/finansal müşteri işlem takipleri, sözleşme, yasal mevzuat ve yönetmeliklere hakimdir. Değişen pazar ve piyasa koşullarına kısa sürede uyum sağlama bilgi ve becerisine sahiptir. 2014'den itibaren EYG Grup bünyesinde bulunan tüm projelerin satış ve satış sonrası süreçlerini yönetmektedir. Trakya Üniversitesi Kamu Yönetimi bölümü lisans mezunudur.

Gülay Gürel

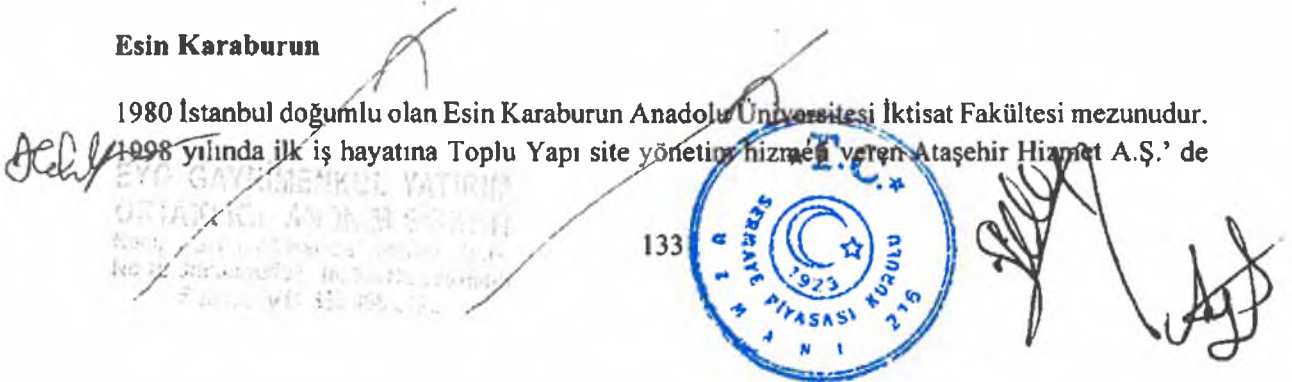
2009 yılından beri reklam ve pazarlama sektörü içerisinde bulunan Gülay Gürel, çeşitli pozisyonlarda tecrübe sahibidir. Özellikle reklam ve pazar araştırması doğrultusunda hedef kitleye ulaşmak ve hedef kitlesine göre projenin reklamını yapmak, müşteri ilişkilerini doğru yönetmek, reklamlar ilgili basın ve iletişim kanallarına konumlandırmak, reklam, broşür, web sitesi gibi pazarlama materyalleri yaptırmak, bastırmak ve web sitesi için içerik üretmek, broşür, kartvizit gibi baskılı reklamların tasarımını sağlamak, kitle erişimini artırmak için sosyal medya üzerinden reklamları yapmak için dijital ajanslardan destek alarak çözüm üretmek, personeli reklam alanında yönlendirmek ve kontrol etmek konularında uzmanlaşmıştır. 2010 yılında Yeditepe Üniversitesi'nde yüksek lisansını tamamlamış olan Gülay Gürel 2011'den beri EYG Grup bünyesinde bulunan projelerin reklam ve pazarlama süreçlerini yönetmektedir.

Kıvanç Gürbüz

1977 yılı İzmit/Kocaeli doğumludur. Orta öğrenimini Bamberg/Almanya'da ve lise öğrenimini Kocaeli ilinde tamamladıktan sonra 1999 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. 2001 yılında Kocaeli Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde Yönetim ve Organizasyon üzerine yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. 2000-2009 yılları arasında sırasıyla İzmit Gündoğdu Bölgesi Dünya Bankası Kredili Deprem Konutu projesinde saha mühendisi, Körfez Belediyesi Fen İşleri'nde inşaat mühendisi, inşaat sektöründe çeşitli firmalarda satış mühendisi ve İstanbul Boğaziçi Yapı Denetim firmasında kontrol mühendisi pozisyonlarında çalışmıştır. 2009-2014 yılları arasında Sinpaş GYO firmasında İstanbul/Halkalı bölgesinde Bosphorus City ve İstanbul Sarayları projelerini tamamlamıştır. 2015-2017 yılları arasında 3 Öğün Toplu Yemek ve Catering firmasında Genel Müdür olarak görev almıştır. 2018 yılından beri EYG Grup bünyesinde Proje Kontrol Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

Esin Karaburun

1980 İstanbul doğumlu olan Esin Karaburun Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur. 1998 yılında ilk iş hayatına Toplu Yapı site yönetim hizmeti veren Ataşehir Hizmet A.Ş.' de



muhasebe bölümünde göreve başlamıştır. 1999 yılında site ve uydKentler için kullanılmakta olan yazılım firması Ofis Bilgisayar A.Ş.'de görev alarak yazılım programının kullanıcı kitabını oluşturmuştur. Sektörün önde gelen site yönetim hizmet firmalarından Kentsel Hizmetler A.Ş.'de Site yönetim muhasebe sorumlusu olarak 7 yıl görev yapmıştır. Çalışma hayatı boyunca Apartmanlar, Siteler, Toplu yapı ve Uydu Kentler gibi tüm Gayrimenkullerin gerek inşaat sonrası teslimleri gerek ise site yönetimlerinin kurulumu, personel istihdamı ve tüm insan kaynakları süreçleri, genel muhasebe ve tüm vergisel işlemlerin süreçlerinde aktif görev almıştır. 2022 yılında ise EYG GYO'da muhasebe müdür yardımcısı olarak göreve başlamış ve halen devam etmektedir.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyelığının veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyelığının veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Ömer Faruk Çelik	EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	%95,86	Devam Ediyor
Ezgi Çelik	Büşra Çelik-Ezgi Çelik Adi Ortaklığı	%50	Devam Ediyor
Ali Atıf Bir	Aabir Yayın Dağıtım Danışmanlık Eğitim Ve Araştırma Hizmetleri Ticaret A.Ş.	%100	Devam Ediyor
Metin Kilci	MK Grup Yatırım Müşavirlik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	%100	Devam Ediyor
İbrahim Ünalmiş	ECONTRUST Eğitim ve Danışmanlık Ltd.Şti.	%50	Devam Ediyor

[Handwritten signature]
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU
Başkan
EYG GYO
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274990
Tic. Sic. No: 274990



[Handwritten signature]

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi

Yoktur.

15.10. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

15.11. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

[Faint background text and stamp]
YÖNETİM KURULU BAŞKANI
ORTAKLIK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Ticaret Sicil No: 270945
Mersis No: 34700002709450000000
Etiler - Beşiktaş / İstanbul



[Handwritten signatures]

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ali Atıf Bir	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	15.9.2021 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 15.9.2024 tarihine kadar yaklaşık 2 yıl görev süresi kalmıştır.
Ezgi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	25.11.2022 tarihinde 15.09.2024 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. 15.9.2024 tarihine kadar yaklaşık 2 yıl görev süresi kalmıştır.
Metin Kilci	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	TTK 363 uyarınca 13.09.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile atanmıştır. ilgili atama 25.11.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmuştur ve Genel Kurul'ca kabul edilmiştir.
İbrahim Ünalmış	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	TTK 363 uyarınca 08.11.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile atanmıştır. ilgili atama 25.11.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmuştur ve Genel Kurul'ca kabul edilmiştir.

Yönetimde Söz Sahibi Personel Listesi			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mehtap Necla Karasu	Satış ve Müşteri İlişkileri Müdürü	Satış ve Müşteri İlişkileri Müdürü	Aksi kararlaştırılıncaya kadar görevde kalacaktır.

İzmir GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
 Ticaret Sicil No: 270900
 Vergi Sicil No: 270900



İmza

17.3. İbraçının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre, "Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir. Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi yukarıda temin edilmektedir.

Komitelere ilişkin bilgiler ise aşağıda sunulmaktadır. Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 01.12.2022 tarihli ve 2022/26 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına Metin Kilci, üyeliğe ise Ezgi Çelik; Denetimden Sorumlu Komite başkanlığına Metin Kilci, üyeliğe ise İbrahim Ünalnı; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Metin Kilci, üyeliğe ise Ezgi Çelik getirilmiştir.

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır. Yönetim Kurulu Kararı uyarınca bahsi geçen komiteler, Şirket paylarının halka arzını takiben SPKn'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelerle uyularak faaliyete geçecektir.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite'nin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az 2 (iki) üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komite en az 3 (üç) ayda bir olmak üzere yılda en az 4 (dört) kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komitenin en az 2 (iki) üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek



kaydını tutar. Komite çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komitenin temel amacı Şirkette 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 ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in yönetim kurulu yapılıncası gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. 2 (iki) üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre; *"Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir."* denilmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklerle Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu kapsamda, üçüncü grupta yer alan ortaklıkların uyması zorunlu olan Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.3.2. numaralı maddesine uygun olarak Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun icrada görevli olmayan üyelerden oluşması gerektiği hususuna uyum, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla sağlanacaktır.

Halka arz sonrası dönemde Kurul mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Şirket'in kurumsal yönetim ilkeleri



karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Yönetim Kurulu'nun 11.11.2022 tarih ve 2022/17 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası belirlenmiştir.

Ücretlendirme Politikası

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, yönetim kurulu tarafından hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştir ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. 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 Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.eyggyo.com.tr/), özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri ve araçları kullanılarak yapılır. Şirket'in özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Kâr Dağıtım Politikası

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



geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Aşağıdaki paragraf düzenlemelerine tabi olarak ve bu düzenlemelere hâle getirmeksizin, kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

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

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

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

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

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Esas Sözleşme'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirleneceği 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 aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Esas Sözleşme'nin 6'ncı maddesi 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.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi

Şirket organlarının yanı sıra mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde (<https://www.eyggyo.com.tr/>) yer alan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde kurumsal yönetim profili kapsamında Şirket'e ilişkin bilgi ve veriler yer almaktadır. Şirket'in kurumsal internet sitesi (<https://www.eyggyo.com.tr/>) Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilerek güncel olarak tutulmaktadır. Pay sahipleri ve ilgili diğer taraflarca e-mail, mektup, telefon gibi araçlar ile yöneltilen her türlü sorular en kısa sürede Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılmaktadır. Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili sözlü ve yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Şirket'te izahname düzenleme tarihi itibarıyla yatırımcı ilişkileri birim yöneticisi atanmamış olup, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11/6'ncı maddesi hükmü uyarınca, Şirket paylarının



borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren 6 (altı) ay içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturularak, yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi belirlenecek ve ilgili bilgi KAP'ta yayınlayacaktır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama

Faaliyet Yeri	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Yönetim	3	2	2
Hukuk	1	1	1
İdari İşler	8	6	7
Mali İşler	6	5	6
Arazi İşleri	1	1	1
Planlama ve Maliyet	1	1	2
Proje Geliştirme	2	1	2
Proje Kontrol	1	1	2
Satış Pazarlama	8	6	6
EYG GYO	31	24	29
Mali İşler	0	1	1
EYG Ofis	0	1	1
Toplam	31	25	30

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.



İznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 66.000.000 TL olup tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 66.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 65.000.000 adet pay karşılığı 65.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu paylara Ömer Faruk Çelik sahiptir.	1	1.000.000	%1,54
B	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1	65.000.00	%98,46
Toplam				66.000.000	%100,00

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Ömer Faruk Çelik'tir. Ömer Faruk Çelik'in yönetim hakimiyetinin kaynağı yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip paylar dahil olmak üzere Şirket'in paylarının %96'sına sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hâkimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

ŞİRKETİN SERMAYESİNİN YATIRIM
ORTAKLIĞI İÇİN İNŞAAT
İnşaat ve Yatırım
İnşaat ve Yatırım
İnşaat ve Yatırım



Esas Sözleşme'nin:

- 14'üncü maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16'ncı maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16'ncı maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflara ile yapılan işlemleri ve bakiyeleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraf	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Diğer*	0	6.583	7.924

****Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı**

İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar			
İlişkili Taraf	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Şahıs Ortaklar*	5.300.000	0	0
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	1.638.590	0	0
Diğer**	15.911	0	0



*Ömer Faruk Çelik

**ABS Teknik Asansör Bakım ve Servis Hizmet. A.Ş.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			
İlişkili Taraf	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	0	10.547.645	110.948

İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar			
İlişkili Taraf	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Şahıs Ortaklar*	14.072.522	0	1.371.125
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	3.847.932	18.046.587	0

*Ömer Faruk Çelik

İlişkili Taraflardan Mal ve Hizmet Alımları		
İlişkili Taraf	15.09.2021-31.12.2021	01.01.2022-30.09.2022
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	1.576.925	37.901.683

İlişkili Taraflardan Arsa Alımları		
İlişkili Taraf	15.09.2021-31.12.2021	01.01.2022-30.09.2022
Ortaklar*	35.000.000	0

*Ömer Faruk Çelik

İlişkili taraflara Kiralamalar		
İlişkili Taraf	15.09.2021-31.12.2021	01.01.2022-30.09.2022
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	1.180	19.037
Diğer*	6.640	10.377

*Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı

İlişkili Taraflara Ticari Mal Satışları		
İlişkili Taraf	15.09.2021-31.12.2021	01.01.2022-30.09.2022
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.		1.521.492

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ibraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

İlişkili Taraflara Kiralamaların Toplam Kiralamalardaki Payı		
	15.09.2021-31.12.2021	01.01.2022-30.09.2022
İlişkili Taraflara Kiralamalar	7.820	29.414
Toplam Kiralamalar	440.997	1.220.301
%	2%	2%

Adı
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 274800
Ticaret Sicil No: 274800
Ticaret Sicil No: 274800

148



Pay Sahibinin Adı Soyadı	EYG Yapı		EYG Ofis	
	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Ömer Faruk Çelik	16.421.932	95,86%	7.380.688	95,86%
Nuran Çelik	520.875	3,04%	234.103	3,04%
Ezgi Çelik	162.707	0,95%	73.127	0,95%
Yunus Emre Çelik	26.386	0,15%	11.857	0,15%
Toplam	17.131.900	100,00%	7.699.775	100,00%

150

hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatından belirtilen şartları haiz 5 (beş) veya 6 (altı) kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Yönetim kurulunda 2 (iki) üyeden az olmamak üzere görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, yönetim kurulu, 2022-2026 yılları arasında, SPK'nın hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Yeni pay çıkarılırken, yapılacak sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu paylar ihraç edilir. Yapılacak sermaye artırımlarında, mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının kısıtlanması durumunda B Grubu pay çıkarılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca, Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek her türlü belgelerin, yapılacak işlem ve imzalanacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına konmuş Şirket'i temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

En az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararın noterce onaylanmış sureti ticaret sicilinde tescil ve ilan edilmedikçe, temsil yetkisinin devri geçerli olmaz. Temsil yetkisinin sınırlandırılması iyi niyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgü olduğuna veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir.

152



Yönetim Kurulu, TTK'nın 371/7'nci maddesi uyarınca hazırlanacak bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK'ca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393'üncü maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "*gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek*" şeklinde tanımlanmıştır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 5 (beş) veya 6 (altı) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak

[Handwritten signature]
SERMAYE PİYASASI KURULU
GÖZETİM KURULU
153
2016
216



[Handwritten signature]

bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 1.000.000 (bir milyon) adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 65.000.000 adet (altmış beş milyon) B Grubu paya ayrılmış toplam 66.000.000 TL (altmış altı milyon Türk Lirası) değerindedir. A grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile iptal edilir.



Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22 vd. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, T.C. Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurul'un onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Genel Kurul'un 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na Katılanların Listesi
Sıra No: 1
Adı Soyadı: ...
T.C. Kimlik No: ...
E-posta Adresi: ...
İmza: ...



İmza: ...

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve Esas Sözleşme’de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul’un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesi”ne göre hazırlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme’nin 23’üncü maddesi gereği, Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK’nın 1527’nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme’nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

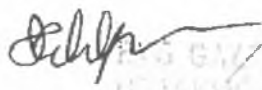
Genel Kurul’a elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK’nın iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK’nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme’nin “İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler” başlıklı 9’uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul’un iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.





21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Hisse Devir Sözleşmeleri

Hisse devir sözleşmesi bir tarafta satıcı sıfatıyla Çelik Ailesi ile diğer tarafta alıcı sıfatıyla EYG Yapı arasında 04.11.2021 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, EYG Ofis'in 17.131.900 TL ödenmiş sermayesini temsil eden payların tamamının sahibi olarak Çelik Ailesi tarafından bahse konu payların satımı ve Çelik Ailesi ve EYG Yapı arasında gerçekleşecek hisse devrinin şartlarını konu almaktadır. Hisse devir sözleşmesi sonrasında Şirket, EYG Ofis'in paylarının %100'ünü iktisap etmiş olup işlem sonucunda EYG Ofis'in tek pay sahibi olmuştur.

Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında işbu İzahname tarihi itibarıyla aşağıda Şirket tarafından kullanılmış olan kredilerin detaylarına yer verilen çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin çoğunluğu, çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, bankalardan ilgili muvafakat yazıları temin etmiş olup, muvafakat yazılarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Akbank T.A.Ş.'den ilgili muvafakat yazısı temin edilecektir.

Kredi Veren	Kredi Kullanan	Sözleşme Tarihi	Kredi Açılış Limiti (TL)	Müteselsil Kefil (Kefalet Tutarı)	Muvafakat Yazısı Tarihi
Akbank T.A.Ş.	EYG Yapı	11.11.2021	20.000.000	EYG Proje (20.000.000 TL), EYG Ofis (20.000.000 TL),	22.11.2022



Kredi Veren	Kredi Kullanan	Sözleşme Tarihi	Kredi Açılış Limiti (TL)	Müteselsil Kefil (Kefalet Tutarı)	Muvafakat Yazısı Tarihi
				Ömer Faruk Çelik (20.000.000 TL)	
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	EYG Yapı	26.01.2022	70.000.000	Ömer Faruk Çelik (70.000.000 TL)	27.09.2022
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	EYG Yapı	28.02.2022 20.08.2022	200.000.000	EYG Ofis (200.000.000 TL), EYG Proje (200.000.000 TL), Ömer Faruk Çelik (200.000.000 TL)	30.09.2022
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	EYG Yapı	14.10.2021	40.000.000	Ömer Faruk Çelik (40.000.000 TL)	03.10.2022
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	EYG Yapı	15.12.2021	25.000.000	EYG Proje (43.750.000 TL), EYG Ofis (43.750.000 TL), Ömer Faruk Çelik (43.750.000 TL)	28.09.2022
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	EYG Yapı	05.01.2022	20.000.000	EYG Proje (20.000.000 TL), EYG Ofis (20.000.000 TL), Ömer Faruk Çelik (20.000.000 TL)	29.09.2022

EYG Konut'un tam bölünme ile infisalı sonucunda bazı banka kredileri EYG Yapı'ya devredilmiş olup, Türkiye Halk Bankası A.Ş. nezdinde bir "Borcun Nakli ve Alacağın (Hesapların) Devri Sözleşmesi" imzalanmış, Akbank T.A.Ş.'ye ise EYG Konut'un infisalı sonrası bankaya karşı doğmuş ve doğacak tüm yükümlülüklerin EYG Yapı, EYG Proje, EYG Ofis ve Ömer Faruk Çelik tarafından üstlenileceğine ve EYG Konut'un banka ile imzalamış olduğu tüm kredi sözleşmeleri ve diğer sözleşmelerden kaynaklanan her türlü taahhüt ve borçtan asaleten veya kefaleten yükümlü olunacağına dair beyan verilmiştir. Akbank T.A.Ş.'ye verilen beyan, EYG Konut'un 310.010.000 TL (üç yüz on milyona on bin Türk Lirası) meblağlı



genel kredi sözleşmesi ve eklerinden kaynaklanmaktadır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile imzalanan "Borcun Nakli ve Alacağın (Hesapların) Devri Sözleşmesi" Türkiye Halk Bankası A.Ş. nezdinde EYG Konut'un kullanmış olduğu krediler ve kredilerin teminatı için tesis edilen ipotekler dikkate alınarak 64.532.700,48 TL (altmış dört milyon beş yüz otuz iki bin yedi yüz Türk Lirası kırk sekiz Kuruş) ödenmemiş bakiye kredi borcunun üstlenilmesi amacıyla imzalanmıştır. İlgili sözleşmeyi 09.11.2021 tarihinde EYG Yapı borcu üstlenen sıfatıyla ve EYG Ofis, EYG Proje ve Ömer Faruk Çelik borcu üstlenenin müteselsil kefilı sıfatıyla imzalamıştır. EYG Yapı'ya devredilen banka kredilerine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

Kredi Veren	Kredi Kullanan	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil (Kefalet Tutarı)	Muvafakat Yazısı Tarihi
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	EYG Konut	03.05.2018	9.000.000 TL	Ömer Faruk Çelik (9.900.000 TL)	22.11.2022

İlişkili Taraf Sözleşmeleri

Kira Sözleşmeleri

Şirket'in ve EYG Ofis'in Central Work, DAP Vadisi ve Adım İstanbul'da maliki bulunduğu taşınmazlardan bazıları işyeri, dükkân ve depo olarak üçüncü şahıslara kiralanmaktadır. Kira sözleşmeleri 1 (bir) yıllık olarak imzalanmış olup, sözleşmeler aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça yıllık olarak yenilenmektedir.

Fikri Mülkiyete İlişkin Sözleşmeler

Şirket ve EYG Proje arasında 01.03.2022 tarihinde Marka Lisans Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmeye göre; lisans veren sıfatı ile EYG Proje kendi adına tescilli markaları "eyg türkiye'nin konut uzmanı", "eyg narlıbahçe evleri şekil" ve "narlıbahçe evleri" Şirket'e kullanıracak olup, karşılığında satışı yapılan bağımsız bölümlerin satış tutarının %3'ünü Şirket'e ödeyecektir. Şirket faaliyetlerini "eyg türkiye'nin konut uzmanı", "eyg narlıbahçe evleri şekil" ve "narlıbahçe evleri" markaları altında yürütmektedir.

EYG Proje'nin sahibi olduğu ve Marka Lisans Sözleşmesi kapsamında Şirket'e kullandığı markalara ilişkin detaylı bilgiye aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. Söz konusu sözleşme 30.11.2022 tarihi itibarı ile karşılıklı olarak fesh edilerek uygulamadan kaldırılmıştır. 15.12.2022 tarih ve 74/1807 sayılı Kurul Kararı gereği Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrası söz konusu sözleşme kapsamında EYG Proje'ye ödenen meblağ, iade tarihine kadar işletilecek yasal faizi ile birlikte ivedilikle Şirket'e iade edilecektir.



Marka Tescil No	Marka Adı	Tescil Kapsamı (Sınıflar)	Koruma Başlangıç	Koruma Bitiş Tarihi	Marka Örneği / Şekil
2017 93320	EYG NARLI BAHÇE EVLERİ	36 / 37 /	19.10.2017	19.10.2027	
2017 93306	NARLI BAHÇE EVLERİ	36 / 37 /	19.10.2017	19.10.2027	
2015 102523	EYG TÜRKİYE'NİN KONUT UZMANI	36 / 37 /	14.12.2015	14.12.2025	

Finansal Kiralama Sözleşmeleri

Şirket ile Halk Finansal Kiralama A.Ş. arasında olmak üzere asansör finansal kiralamasına ilişkin 385.000,00 Euro (üç yüz seksen beş bin Euro) bedelinde finansal kiralama sözleşmesi 1 (bir) yıllık bir süre ile imzalanmıştır. Ömer Faruk Çelik, Şirket'in sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin teminatı olarak 30.03.2022 tarihinde 7.400.000 TL tutarında şahsi kefalet vermiştir. Ödeme planına ilişkin olarak kira dönemine dair ödemelerin toplamı Türk Lirası cinsinden KDV dahil 6.926.486,50 TL (altı milyon dokuz yüz yirmi altı bin dört yüz seksen altı Türk Lirası elli Kuruş) olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede, 1. kira döneminin vade tarihi 26.04.2022 olarak belirlenmiş olmakla birlikte, 13. yani son kira dönemi 26.04.2023 tarihinde sona erecektir. Şirket, finansal kiralamaya konu asansörün Narlı Bahçe Evleri Projesi bakımından maliyetini karşılamakta olup ilgili asansör Şirket'in malvarlığı içinde bulunmayacak ve Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin ortak alanına dahil olacaktır.

İnşaat Sözleşmeleri

Narlı Bahçe Evleri Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla, inşaatları devam eden tek projesi Narlı Bahçe Evleri Projesi'dir. Narlı Bahçe Evleri Projesi çerçevesinde 5 (beş) adet blok inşaatı için Ana Yükleniciler ile anlaşılmıştır.

- A Blok İnşaat İşleri Yüklenici Ana Sözleşmesi Şirket ve İMC Turizm İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanarak 15.10.2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir.



Sözleşmenin konusunu ilgili bloğa ilişkin inşaat işlerinin (tamamı sözleşmenin ekinde sayılmakla birlikte ince inşaat, elektrik ve mekanik tesisat işlemleri kapsayan işler) yürütülmesi ve anahtar teslim şeklinde Şirket'e teslimi teşkil etmektedir. İşin süresi 14 (on dört) ay olarak belirlenmiştir. Sözleşmeden kaynaklanan anahtar teslim götürü işlerin bedeli 62.000.000 TL (altmış iki milyon Türk Lirası) olarak belirlenmiş olup yüklenicinin yaptığı hizmet, imalat vb. işlerin bedelleri aylık hakedişler ile Ana Yüklenici'ye ödenmektedir. Ana Yüklenici, sözleşme konusu işlerin tam ve eksiksiz yapılması amacıyla sözleşme bedelinin %4'ü tutarlı teminat senedini Şirket'e vermiştir.

- B Blok İnşaat İşleri Yüklenici Ana Sözleşmesi, Şirket ve Nesko İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. arasında imzalanarak 07.09.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusunu ilgili bloğa ilişkin inşaat işlerinin (tamamı sözleşmenin ekinde sayılmakla birlikte ince inşaat, elektrik ve mekanik tesisat işlemleri kapsayan işler) yürütülmesi ve anahtar teslim şeklinde Şirket'e teslimi teşkil etmektedir. Söz konusu işte daire teslimlerine başlanması için hedeflenen tarih 31.07.2023 olarak belirlenmekle birlikte bu tarihten itibaren 60 (altmış) gün daha eksiklerin giderilmesi için yükleniciye süre tanınmıştır. Sözleşmeden kaynaklanan anahtar teslim götürü işlerin bedeli 150.000.000 TL (yüz elli milyon Türk Lirası) olarak belirlenmiş olup yüklenicinin yaptığı hizmet, imalat vb. işlerin bedelleri aylık hakedişler ile Ana Yüklenici'ye ödenmektedir. Ana Yüklenici, sözleşme konusu işlerin tam ve eksiksiz yapılması amacıyla sözleşme bedelinin %4'ü tutarlı teminat senedini Şirket'e vermiştir.
- C Blok İnşaat İşleri Yüklenici Ana Sözleşmesi, Şirket ve İMC Turizm İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanarak 07.09.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusunu ilgili bloğa ilişkin inşaat işlerinin (tamamı sözleşmenin ekinde sayılmakla birlikte ince inşaat, elektrik ve mekanik tesisat işlemleri kapsayan işler) yürütülmesi ve anahtar teslim şeklinde Şirket'e teslimi teşkil etmektedir. Söz konusu işte daire teslimlerine başlanması için hedeflenen tarih 31.07.2023 olarak belirlenmekle birlikte bu tarihten itibaren 60 (altmış) gün daha eksiklerin giderilmesi için yükleniciye süre tanınmıştır. Sözleşmeden kaynaklanan anahtar teslim götürü işlerin bedeli 74.000.000 TL (yetmiş dört milyon Türk Lirası) olarak belirlenmiş olup yüklenicinin yaptığı hizmet, imalat vb. işlerin bedelleri aylık hakedişler ile Ana Yüklenici'ye ödenmektedir. Ana Yüklenici, sözleşme konusu işlerin tam ve eksiksiz yapılması amacıyla sözleşme bedelinin %4'ü tutarlı teminat senedini Şirket'e vermiştir.
- D ve E Blok İnşaat İşleri Yüklenici Ana Sözleşmesi, Şirket ve Nesko İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. arasında imzalanarak 15.10.2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusunu ilgili bloklara ilişkin inşaat işlerinin (tamamı sözleşmenin ekinde sayılmakla birlikte ince inşaat, elektrik ve mekanik tesisat işlemleri kapsayan işler) yürütülmesi ve anahtar teslim şeklinde Şirket'e teslimi teşkil etmektedir. İşin süresi 14 (on dört) ay olarak belirlenmiştir. Sözleşmeden kaynaklanan anahtar teslim götürü işlerin bedeli 34.500.000 TL (otuz dört milyon beş yüz bin Türk Lirası) olarak belirlenmiş olup yüklenicinin yaptığı hizmet, imalat vb. işlerin bedelleri aylık hakedişler ile Ana Yüklenici'ye ödenmektedir. Ana Yüklenici, sözleşme konusu işlerin tam ve

161



Handwritten signatures and initials.

eksiksiz yapılması amacıyla sözleşme bedelinin %4'ü tutarlı teminat senedini Şirket'e vermiştir.

Narlı Bahçe Evleri Projesi kapsamında Ana Yükleniciler ile akdedilen sözleşmelerde inşaata başlangıç tarihi Şirket'ten kaynaklanan sebeplerden dolayı ertelenmiştir. Bu çerçevede, Ana Yükleniciler ve Şirket, iyi niyet çerçevesinde sözlü görüşmelerde inşaatların bitim süresinin uzatılması konusunda mutabık kalmıştır. Ana Yükleniciler'in hak edişleri sözleşme şartları çerçevesinde düzenli ve eksiksiz şekilde ödenmektedir. Narlı Bahçe Evleri Projesi kapsamında imzalanan sözleşmelerin inşaatlarının 2023 yılı içerisinde tamamlanması öngörülmektedir.

Aracılık Sözleşmesi

Şirket ile Entity arasında Narlı Bahçe Evleri Projesi kapsamında Şirket'in maliki bulunduğu bağımsız bölümlerin yabancı uyruklu gerçek ve/veya tüzel kişilere satışına yönelik 07.03.2022 tarihinde aracılık sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin 5'inci maddesi uyarınca sözleşmenin süresi 6 (altı) ay olarak belirlenmiştir, ancak Şirket tarafından iletilen beyan uyarınca ilgili sözleşme devam etmekte olup, bu doğrultuda yazılı bir protokol veya ek sözleşme imzalanmamıştır.

Sözleşme kapsamında Entity, aracılık hizmetleri verecek olup aracılık hizmetinin gerçekleşmiş sayılması için müşteriler ve Şirket arasında noter huzurunda satış vaadi sözleşmesi imzalanması gerekmektedir. Entity, aracılık hizmetinin bedeli karşılığında yabancı satış bedeli üzerinden belirli bir oranda aracılık hizmeti bedeline hak kazanacaktır.

Danışmanlık Sözleşmeleri

Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri

Şirket, GYO Tebliği'nin 34'üncü maddesinden kaynaklanan yükümlülükleri doğrultusunda, gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile değerlendirme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir.

Şirket ve Invest Değerleme arasında akdedilen 23.08.2022 tarihli "*Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Sözleşmesi*" uyarınca Invest sözleşmede belirtilen Şirket'e ait gayrimenkuller ile ilgili olarak SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerlendirme hizmetlerini gerçekleştirilecektir.

Şirket ve Reel Değerleme arasında akdedilen 18.02.2022 tarihli "*Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi*" uyarınca Reel İstanbul ili, Beykoz ilçesinde yer alan taşınmazların SPK mevzuatında uygun olarak değerlemesi için gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacaktır.

EYG Proje ile Danışmanlık Sözleşmesi

Danışmanlık Sözleşmesi Şirket ve EYG Proje arasında Narlı Bahçe Evleri Projesi'nde devam eden inşaatlara ve Beykoz Taşınmazları üzerinde başlatılması planlanan projelere ilişkin olarak danışmanlık hizmeti alınması amacıyla 01.03.2022 tarihinde imzalanmış olup 01.01.2022 tarihinden itibaren fiilen verilmekte olan danışmanlık hizmetlerini de kapsamaktadır. Söz konusu sözleşme ile EYG Proje Beykoz projesi için verdiği danışmanlık için aylık 500.000 TL, Narlı Bahçe Projesi için verdiği danışmanlık için aylık 500.000 TL tutarlı fatura kesecektir. EYG



Proje sözleşmede danışman sıfatı ile Şirket'ten talep edilebilecek hususlarda teknik ve hukuki danışmanlık hizmeti sunmaktadır. Sözleşmede ana iş kalemleri özellikle projelendirme, imar uygulamaları, temel sistemleri incelemesi, inşaat öncesi ve sonrası teknik destek verilmesi, satış ve pazarlama desteği verilmesi ve projelerin uygunluklarının düzenli takip ve kontrolünün sağlanması gibi hususlar olarak belirlenmiştir. Söz konusu sözleşme 30.11.2022 tarihi itibarı ile karşılıklı olarak fesh edilerek uygulamadan kaldırılmıştır. 15.12.2022 tarih ve 74/1807 sayılı Kurul Kararı gereği Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrası söz konusu sözleşme kapsamında EYG Proje'ye ödenen meblağ, iade tarihine kadar işletilecek yasal faizi ile birlikte ivedilikle Şirket'e iade edilecektir.

Finansal Danışmanlık ve Halka Arza Aracılık Sözleşmesi

Şirket ve Tacirler Yatırım arasında 26.05.2021 ve 27.10.2022 tarihlerinde akdedilen sözleşmeler, en iyi gayret yoluyla, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesini konu almaktadır.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 26.08.2022 tarihinde akdedilen sözleşme, halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Muhtelif Sözleşmeler

Sulh Sözleşmesi, Şirket ve Öz Ailesi (Hüseyin Öz, Havva Öz, Hüseyin Öz, Öz Nakliyat Kara Taşımacılığı A.Ş.) arasında imzalanarak 21.08.2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusunu taraflar arasında daha önce imzalanan sözleşmeler (*Taşınmaz Satışı, Taşınmaz Satış Vaadi, Mutabakat Tutanakları*) sonrasında gündeme gelen birtakım davalara yönelik ihtilafın sulh yolu ile çözülmesi teşkil etmektedir. Öz Ailesi ile olan uyuşmazlığın toplam bedeli 222.500.000 TL'den (iki yüz yirmi iki milyon beş yüz bin Türk Lirası) oluşmaktadır. Sözleşme imzası öncesinde Öz Ailesi'ne 40.000.000 TL (kırk milyon Türk Lirası) ödenmiştir. Kalan bakiye 182.500.000 TL (yüz seksen iki milyon beş yüz bin Türk Lirası) alacak da sulh sözleşmesine konu edilmiştir. Sözleşme kapsamında, Öz Ailesi'nin Şirket'ten 182.500.000 TL (yüz seksen iki milyon beş yüz bin Türk Lirası) bakiye alacağı bakımından, 43.750.000 TL'lik (kırk üç milyon yedi yüz elli bin Türk Lirası) kısmının Narlı Bahçe Evleri Projesi ile imal edilen bağımsız bölümlerin devri ile, kalan 138.750.000 TL'lik (yüz seksen sekiz bin yedi yüz elli bin Türk Lirası) kısmın nakden ödeneceği taahhüt edilmiştir. Sözleşmenin ekinde seçimli ödeme planları yer almaktadır. Sözleşmenin ekinde yer alan 1 numaralı ödeme planı çerçevesinde, Şirket'in portföyüne Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin dahil edileceği ve Şirket'in halka arz edilmesinin planlandığı, ilgili halka arzın 28.02.2022 tarihine kadar tamamlanmasının gerektiği düzenlenmiştir ancak bu tarihten ileri bir tarihte halka arzın gerçekleşmesi halinde, taraflar arasında kararlaştırılan ödemelerin belirli bir kısmının halka arzdan elde edilecek gelirin ilgili banka hesabına geçmesini müteakip belirli bir süre sonra yapılacağı kararlaştırılmıştır. Bu çerçevede sözleşmede hedeflenen tarih geçmiş tarihli olduğundan 2 numaralı ödeme planı kapsamında Öz Ailesi'ne ödemeler yapılmaktadır. 2 numaralı ödeme planı çerçevesinde, Öz Ailesi'ne yapılacak tüm ödemelerin toplamı 182.500.000 TL (yüz seksen iki milyon beş yüz bin Türk Lirası) olup 2021 ve 2022 yılları için ayrı ödeme planları oluşturulmuştur. Bu doğrultuda, Öz Ailesi'ne ödemeler aylık bazda yapılmaktadır. 2021 yılı için Ağustos-Aralık ayları arasında aylık ödeme meblağı 1.800.000 TL (bir milyon sekiz yüz bin Türk Lirası) olarak belirlenmiş olup toplamda 9.000.000 TL'ye (dokuz milyon Türk Lirası) tekabül eden 2021



dönemi ödemeleri tamamlanmıştır. 2021 yılı için aylık ödemelere ilaveten belirlenen 25.000.000 TL (yirmi beş milyon Türk Lirası) Sulh Sözleşmesi'nin 4.2.(d) maddesi uyarınca (Narlı Bahçe Evleri Projesi ile imal edilen bağımsız bölümlerin devri) yapılan tapu devirleri karşılığında ödenmiştir. 2022 yılı için Ocak-Haziran ayları arasında aylık ödeme meblağı 2.500.000 TL (iki milyon beş yüz bin Türk Lirası) olarak, Temmuz-Aralık ayları arasında ise 5.000.000 TL (beş milyon Türk Lirası) olarak belirlenmiş olup 2022 yılı için Ocak ayından Ekim ayına kadar yapılması öngörülen tüm ödemeler yapılmıştır. Aralık 2022 dönemi için 5.000.000 TL'ye (beş milyon Türk Lirası) ilave olarak 103.500.000 TL (yüz üç milyon beş yüz bin Türk Lirası) meblağ belirlenmiştir. 103.500.000 TL'nin (yüz üç milyon beş yüz bin Türk Lirası) 18.750.000 TL'si (on sekiz milyon yedi yüz elli bin Türk Lirası) Sulh Sözleşmesi'nin 4.2.(d) maddesi uyarınca (Narlı Bahçe Evleri Projesi ile imal edilen bağımsız bölümlerin devri) yapılacak tapu devirleri karşılığına denk gelmekte olup Şirket'in inisiyatifinde olarak Aralık 2022'den önce ödenmiştir. Bu çerçevede, 2 numaralı ödeme planı kapsamında 182.500.000 TL (yüz seksen iki milyon beş yüz bin Türk Lirası) tutarındaki toplam borcun 87.750.000 TL'si (seksen yedi milyon yedi yüz elli bin Türk Lirası) halihazırda ödenmiş ve 94.750.000 TL (doksan dört milyon yedi yüz elli bin Türk Lirası) bakiye borç kalmıştır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla ödemelere ilişkin güncel durumu gösterir tabloya aşağıda yer verilmektedir.

Dönem	Tutar (TL)	Durum
Ağustos 2021	1.800.000	Ödendi
Eylül 2021	1.800.000	Ödendi
Ekim 2021	1.800.000	Ödendi
Kasım 2021	1.800.000	Ödendi
Aralık 2021	1.800.000	Ödendi
2021 Yılı Bağımsız Bölüm Devri	25.000.000	Ödendi
Ocak 2022	2.500.000	Ödendi
Şubat 2022	2.500.000	Ödendi
Mart 2022	2.500.000	Ödendi
Nisan 2022	2.500.000	Ödendi
Mayıs 2022	2.500.000	Ödendi
Haziran 2022	2.500.000	Ödendi
Temmuz 2022	5.000.000	Ödendi
Ağustos 2022	5.000.000	Ödendi
Eylül 2022	5.000.000	Ödendi
Ekim 2022	5.000.000	Ödendi
Kasım 2022	5.000.000	Ödendi
Aralık 2022	5.000.000	Ödenecek
Aralık 2022	84.750.000	Ödenecek
2022 Yılı Bağımsız Bölüm Devri	18.750.000	Ödendi

YATIRIM
ORTAKLIĞI
NARLI BAHÇE EVLERİ
PROJESİ
İHAZARAT
16.06.2022
16.06.2022



Handwritten signature and initials.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

Şirket'in Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan 15.09.2021, 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihli finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları izahname'nin ekinde yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
15.09.2021 – 31.12.2021	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Yavuz ÇALIK	Olumlu
01.01.2022 – 30.09.2022	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Mehmet Akif AK	Olumlu

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade
Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde

[Handwritten signature and stamp]



[Handwritten signature]

- %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düştüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

23.7. Son 12 ayda ihracatçının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Elly



Şirket'in ve bağlı ortaklığı EYG Ofis'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek/5'te yer alan Bağımsız Hukukçu Raporu'nda yer almaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	16.500.000	25,38	1	16.500.000	25,00

Halka Arz Eden Pay Sahibine ait olan paylardan, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	8.250.000	12,69	1	8.250.000	12,5

Esas Sözleşme'nin 14'üncü maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Halka Arz Edilen Paylar B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.



b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmamaktadır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydedilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydedilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

Satış yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kâr Payı Hakkı: Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Halka açık ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi veya pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılması için esas sözleşmede hüküm bulunması şarttır. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık genel kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabilir kar matrahına eklenir. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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

- **İhraççının karından pay alma hakkı ve hakkın doğduğu kesin tarih(ler) ile ödeme zamanı:** Halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. İhraç edilecek paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurul tarafından karar verilmiş olması halinde ilk kez sona eren mali yıl karından kâr payı alma hakkı elde ederler.
- **Kâr payı hakkının zamanaşımına uğradığı tarih ve kimin lehine sonuç doğuracağı:** Zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 Tarih ve 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.
- **Kâr payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.
- **Kâr payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Şirket; TTK, sermaye piyasası mevzuatı, vergi yasaları, ilgili diğer mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nin 23'üncü maddesi ve Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına

