EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İzahname

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl İlker Hamza Teşhaya Bulv
No:10 Ümraniye/İST Tic.Sic.No:126164-5
Sanayi VD 383 005 0123

SERMAYE PİYASASI KURULU
1983
219

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul")'nca 16/12/2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 66.000.000 TL'den 82.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 16.500.000 TL nominal değerli 16.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Ömer Faruk Çelik'e ait 8.250.000 TL nominal değerli 8.250.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 24.750.000 TL nominal değerli 24.750.000 adet B Grubu payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.eyggyo.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek olan Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.tacirler.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz eden, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Kısakürek Mah. Ataşehir Bulv.
No 10 Ataşehir/İST Tic. Sic. No: 281645
Çankaya VD 383 085 4123

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923 216

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu İzahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname'nin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

T.C. Sermaye Piyasası Kurulu 1912

G GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Ali Hamza Yerlikaya Bulv
No 19 Ümraniye/İST Tic Sic No 328164-5
Ümraniye VD 383 085 0123

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR 4
I. BORSA GÖRÜŞÜ 8
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR 9
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 10
2. ÖZET 13
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 43
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 43
5. RİSK FAKTÖRLERİ 48
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 66
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 86
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 97
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 98
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 108
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 118
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 123
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 123
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 124
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 125
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 136
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 136
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 143
19. ANA PAY SAHİPLERİ 145
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 147
21. DİĞER BİLGİLER 149
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 157
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 165
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 167
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 177
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 187
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 189
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 191
29. SULANMA ETKİSİ 193
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 194
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 195
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 195
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 206
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 207
35. EKLER 207

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl İlan Hamza Yardımcıoğlu Bulv.
No:10 Ümraniye/İST. Tic.Sic.No 328164-5
Pangaz VD 383 085 0423

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1973 216

KISALTMA VE TANIMLAR

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Adım İstanbul Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 985 ada 1 nolu parselde konumlu olan Adım İstanbul Sitesi'ni ifade eder.
Aracı Kurum / Tacirler Yatırım	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
A.Ş.	Anonim Şirketi
Alt Yüklenici(ler)	Ana Yüklenici'nin inşaatın yapılmasında görevlendirdiği alt yükleniciler
Ana Hissedar / Halka Arz Eden Pay Sahibi	Ömer Faruk Çelik
Ana Yüklenici(ler)	Nesko İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. ve İMC Turizm İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.
Avro ve Euro	Avrupa Birliği'nin, Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'ne ilişkin mevzuatı kapsamında, "Euro"yu resmi para birimi olarak kabul eden Avrupa Birliği üyesi devletlerin resmi para birimi
AVM	Alışveriş Merkezi
BDS	Bağımsız Denetim Standartları
Beykoz Arsaları	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 1831 ada 23 parsel, 1882 ada 51 parsel, 1892 ada 29 parsel, 1893 ada 19 parselde kayıtlı "Bahçe" nitelikli parselleri ifade eder.
BİST/BİAŞ/Borsa/ Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	SARS-Cov-2 virüsünün neden olduğu Covid-19 salgını
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çelik Ailesi	Ömer Faruk Çelik, Nuran Çelik, Ezgi Çelik ve Yunus Emre Çelik'ten oluşan aile
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
DAP Vadisi Projesi	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12752 nolu parselde bulunan gayrimenkul projesini ifade eder.
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu

YG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Ish Hamza Yerdlkaya Bulv
No 10 Ümraniye/İST Tic.Sic.No 328164-5
Vergi D. 383 085 0123

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1973 216

Entity	Entity Mimarlık Proje Pazarlama Limited Şirketi
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
EYG Grubu/Grup	EYG GYO, EYG Ofis ve EYG Proje şirketlerinden oluşan şirketler grubu
EYG GYO/Şirket/İhraççı	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
EYG Konut	EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
EYG Ofis	EYG Ofis ve Konut A.Ş.
EYG Yapı	EYG Yapı ve Yatırım A.Ş.
Fiyat Tespit Raporu	Tacirler Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunu ifade eder.
Genel Kurul	EYG GYO genel kurulunu ifade eder.
GSYH	TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren (III-48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 66.000.000 TL'den 82.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 16.500.000 TL nominal değerli 16.500.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 8.250.000 TL nominal değerli 8.250.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 24.750.000 TL nominal değerli 24.750.000 adet B Grubu pay
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu
İnvest Değerleme	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İş Kanunu	4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliğ	21.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Lab.Hamza Yerlikaya Bulv. No:16 Şahinbey/GİT Tic.Sic.No:128168
Şehitgazi V.D. 385 085 2123

KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KFE	Konut Fiyat Endeksi
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m²	Metrekare
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Narlı Bahçe Evleri Projesi	İstanbul İli Ümraniye İlçesi 7450 Parsel'de Yer Alan Narlıbahçe Evleri Projesi'ni ifade eder.
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Fiyatı	14,23 TL
Pay Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Reel Değerleme	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ	Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Ilıcak Hamza Yerlikaya Bulv. No:6 Ümraniye/İST. Tic.Sic No:328164-5 Sermaye VD: 383 085 5423

Şirket Portföyü	EYG GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TAKPAS	Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi Modülü
Tam Mükellef	Türkiye'de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TMS/TFRS	Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
USD veya ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
Yİ-ÜFE	Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi
VUK	213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Yıldız Pazar	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 300.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	EYG GYO'nun yönetim kurulu

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Bah Kanuza Bulvarı
No: 19 Ümraniye/İST Tic.Sic.No:328164-5
Sanayi VD: 383 085 5423

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'nu muhatap 07.12.2022 tarih ve E-18454353-100.06-13122 sayılı yazısında diğer hususların yanı sıra:

Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesi talebi ile ilgili olarak,

"Kurulunuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulunuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda;

1) Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kurulunuzdan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,

3) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım-Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından 30/09/2022 tarihli finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında Şirketin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, endeks değerleme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması, diğer taraftan Şirketin Borsamızda işlem görmeye başlaması öncesinde 31/12/2022 tarihli finansal tablolarının yayımlanması durumunda Şirketin Formu tekrar doldurması ve Formun yeniden değerlendirilmesi gerektiği,

4) Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Ilak Hanza Levent/İst
No:10 Ulaşmiye/İST Tic.Sic No.: 20164-5
Çağrı VD 383 085 1423

T.C. İSTANBUL 216 SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 216

YG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve İzahname'de bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı **EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih: 13.12.2022 **Adı Soyadı: Ömer Faruk ÇELİK** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı** **İmza:** **Tarih: 13.12.2022** **Adı Soyadı: Hakan KAYA** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür** **İmza:**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

Halka Arz Eden Pay Sahibi **Ömer Faruk ÇELİK**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih: 13.12.2022 **Adı Soyadı: Ömer Faruk ÇELİK** **İmza:**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Tarih: 13.12.2022 **Adı Soyadı: Suavi Reşit Buğra BABAN** **Görevi: Genel Müdür** **İmza:** **Tarih: 13.12.2022** **Adı Soyadı: Saadet Ayça ATALAY** **Görevi: Kurumsal Finansman Müdürü** **İmza:**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş **Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Yavuz ÇALIK **Görevi: Sorumlu Denetçi, YMM** **Adı Soyadı: Mehmet Akif AK** **Görevi: Sorumlu Denetçi, YMM**	**15.09.2021, 31.12.2021 ve 30.09.2022 Tarihli Finansal Tablolar ve İlgili Bağımsız Denetim Raporları**

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşlar	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. **Adı Soyadı: Ahmet İPEK** **Görevi: Değerleme Uzmanı** **Adı Soyadı: Berrin KURTULUŞ SEVER** **Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**22.07.2022 tarih ve EYG-2207029 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu**
İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. **Adı Soyadı: Halil Sertaç Gündoğdu** **Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı** **Adı Soyadı: Muhammed Mustafa Yüksel** **Görevi: Yönetim Kurulu Üyesi**	**13.09.2022 tarih ve 2022/3466 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **13.09.2022 tarih ve 2022/3467 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **13.09.2022 tarih ve 2022/3468 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

	13.09.2022 tarih ve 2022/3470 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu **13.09.2022 tarih ve 2022/3471 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **13.09.2022 tarih ve 2022/3472 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **13.09.2022 tarih ve 2022/3473 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **13.09.2022 tarih ve 2022/3474 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **13.09.2022 tarih ve 2022/3475 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **07.12.2022 tarih ve 2022/3465 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu** **13.09.2022 tarih ve 2022/3469 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu**

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
ÖZMEN YALÇIN AVUKATLIK ORTAKLIĞI Av. Ömer Gökhan ÖZMEN Av. Güneş YALÇIN	06.12.2022 tarihli Bağımsız Hukukçu Raporu

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	**Başlık**	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	Giriş ve uyarılar	**Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.** **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** **İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraçcının ticaret unvanı ve işletme adı**	Ticaret Unvanı: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	**İhraçcının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki statüsü:** Anonim Şirket **Tabi Olduğu Mevzuat:** Türkiye Cumhuriyeti Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Adresi:** Necip Fazıl Mh. Hamza Yerlikaya Bulvarı No:10 Ümraniye İstanbul **Tel: 0 216 313 66 64** **İnternet Adresi: www.eyggyo.com.tr**
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraçcının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Şirket, Kurul'un 23.08.2022 tarih ve E-12233903-340.02-25276 sayılı iznini takiben, 08.09.2022 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 05.09.2022 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır. 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.

Narlı Bahçe Projesi

Narlı Bahçe Evleri Projesi, İstanbul Ümraniye'de 18.932 m^2 arsa alanı üzerinde 5 blok olarak hayata geçirilmektedir. Şile otoyolu ve Hamza Yerlikaya Bulvarına cepheli projede 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinde toplam 342 adet konut yer almakta olup, toplam satılabilir konut alanı 56.981 m^2'dir. Narlı Bahçe Evleri Projesi'nde ayrıca toplam satılabilir alanı 4.102 m^2 olan 6 adet ticari ünite yer almaktadır. Söz konusu proje finansal tablolar içerisinde stoklar kaleminde takip edilmektedir. Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin satışları ve inşaatı devam etmekte olup, son durum itibarıyla 342 adet konutun 271 adedi ve 6 adet ticari ünitenin 4 adedinin ön satışı yapılmış durumdadır. Projenin tamamlanma oranı 22.07.2022 tarihi itibari ile % 59, 30.09.2022 tarihi itibari ile % 65'tir.

Beykoz Arsaları

Beykoz Arsaları İstanbul Beykoz'da Gümüşsuyu Mahallesi'nde yer almakta olup dört parselden oluşmaktadır.

Parsellerden en büyüğü olan 9.957 m^2 büyüklüğündeki 1831 ada 23 nolu parsel Beykoz sırtlarında tepe bir noktada boğaza hâkim bir konumda yer almaktadır. 25.12.2021 tarihli imar planı kapsamında söz konusu parsel kısmen konut, kısmen kreş, kısmen yol alanında kalmaktadır. Söz konusu arsa finansal tablolar içerisinde stoklar kaleminde takip edilmektedir.

Beykoz'da yer alan diğer parseller ise 2.319 m^2 büyüklüğündeki 1882 ada 51 nolu parsel, 1.459 m^2 büyüklüğündeki 1892 ada 29 nolu parsel ve 326 m^2 büyüklüğündeki 1893 ada 19 nolu parsellerden oluşmaktadır. Söz konusu arsalar finansal tablolar içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde takip edilmektedir. 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısmına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 1882 ada 51

YG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Bulvarı Hamza Yerlikaya Sok. No: 12 Ümraniye/İST. Tic. Sic No: 326164-5
Vergi Dairesi VD: 380 085 5423

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 216

parsel "Bölge Parkı Alanı", 1892 ada 29 parsel "Kısmen Ağaçlandırılacak Alan, Kısmen Su Kanalı Koruma Kuşağı", 1893 ada 19 parsel ise "Bölge Parkı Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Parsellerin bulundukları lejant itibarıyla yapılaşma hakları bulunmamaktadır. Ancak bölgede henüz imar uygulaması yapılmamıştır.

Adım İstanbul Projesi Bağımsız Bölümler

Adım İstanbul Projesi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer almaktadır. 6 bloktan oluşan projenin inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır. Şirket Portföyü'nde son durum itibarıyla ticari gayrimenkul (dükkân) niteliğinde 6 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin 1 adedi kiraya verilmiş olup finansal tablolar içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde, diğer 5 adedi ise stoklar kaleminde takip edilmektedir.

Dap Vadisi Projesi Bağımsız Bölümler

DAP Vadisi Projesi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer almaktadır. 6 adet bloktan oluşan ve ticari gayrimenkul ağırlıklı olan proje kapsamında son durum itibarıyla 28 adet bağımsız bölüm doğrudan Şirket Portföyü'nde 16 adet bağımsız bölüm ise EYG Ofis'in portföyünde yer almaktadır. Şirket portföyünde bulunan bağımsız bölümlerden 6 adedi, EYG Ofis portföyünde bulunanlardan 3 adedi kiraya verilmiş olup, bu bağımsız bölümler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde takip edilmektedir. Kalan 35 adet bağımsız bölüm ise finansal tablolarda stoklar kaleminde takip edilmektedir.

Konut Sektörü*

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir. Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılara satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir. Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Ağustos itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 15.076 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 24.534 TL/m², İzmir'de 17.305 TL/m², Ankara'da 10.781 TL/m² olmuştur.

Konut Kredileri*

2022 yılı başında 1,40 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, artış göstererek 2022 Ekim itibarıyla %1,58 seviyesine

ÇAYÖNÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 İZMİR

		çıkmıştır. Aynı şekilde 2022 başında %18,05 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2022 Ekim itibarıyla %20,74 olarak seyretmektedir. **Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü*** Yılın üçüncü çeyreği itibariyle; Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ve pandemi sonrası dönemin etkileri dünya ekonomisi üzerinde baskısını devam ettirmektedir. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD$ 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. **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*** GYO endeksi 2022'nin 3.çeyreğinde hızını azaltarak da olsa yükselmeye devam etti. Önceki çeyrekte BIST 100'den %10 daha fazla getiri sağlayan GYO endeksinin getiri oranı %4,5 ile sınırlı kaldı. Aynı dönemde BIST 100 rekor kırarak %32 getiri sağladı. Üçüncü çeyrekte kurulan yeni GYO ile toplam GYO sayısı 38'e yükselirken halka açıklık oranı ufak bir artışla %45,84'e yükseldi. Fiili halka açıklık oranının da nispi bir artışla %30,76 olduğu GYO endeksinde iki çeyrek devam eden yabancı girişi bu çeyrekte yerini 27 milyon TL'lik çıkışa bıraktı. 2022'nin üçüncü çeyreğinde toplam piyasa değeri 135,9 milyar TL'ye yükselen GYO'ların değeri artan kur sebebiyle USD bazında 7,73 milyar USD'ye gerilemiştir. **Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 3.Çeyrek Raporu*
B.4	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Şirket'in beklentilerini önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, Covid-19 etkisinde makroekonomik gelişmeler, Rusya Federasyonu tarafından Ukrayna'ya yönelik başlatılan askeri operasyonlar ve Ukrayna'nın Rusya Federasyonu tarafından işgali amacıyla iki ülke arasındaki savaşın devamı, döviz kurundakidalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine de bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler, mevzuattan ve ilgili kamu otoritelerinin kararlarından kaynaklanabilecek faktörler, enerji fiyatlarındaki

		dalgalanmalar ve enerji piyasasındaki arz-talep koşulları, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye'deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maliyetleri, konut fiyatlarındaki artışlar gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket 15.09.2021 tarihinde EYG Konut'un tam bölünmesi suretiyle kurulmuştur. EYG Konut'un tam bölünmesi neticesinde EYG Ofis, EYG Proje ve Şirket kurulmuştur. EYG Ofis Şirket'in bağlı ortaklığı olup, paylarının tamamı Şirket'e aittir. EYG Proje'nin paylarının tamamı ise Çelik Ailesi'ne aittir.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi** **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile**	Şirket'in paylarının tamamı Çelik Ailesi'ne aittir. 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. A Grubu payların tamamına Ömer Faruk Çelik sahip olup, bu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. **Adı Soyadı** / **Pay Grubu** / **Pay Tutarı (TL)** / **Pay Oranı (%)** Ömer Faruk Çelik / A / 1.000.000 / 1,51 Ömer Faruk Çelik / B / 62.425.260 / 94,58 Nuran Çelik / B / 1.888.987 / 2,86 Ezgi Çelik / B / 590.068 / 0,89 Yunus Emre Çelik / B / 95.685 / 0,14 **TOPLAM** / / **66.000.000** / **100,00** İhraççı'nın yönetim hakimiyetine sahip ortağı Ömer Faruk Çelik olup, söz konusu yönetim hakimiyeti imtiyazlı A

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

	bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	grubu paylar ile B grubu payların çoğunluğuna sahip olmasından kaynaklanmaktadır.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı EYG Ofis, EYG Konut'un tam bölünmesi suretiyle 15.09.2021 tarihinde kurulmuştur. İzahname içerisinde Şirket'in konsolide kuruluş finansal tabloları (15.09.2021 tarihli) ile İzahname tarihi itibarıyla geçerli dönemler olan 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihli finansal durum tabloları verilmektedir.

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 15.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 30.09.2022
Dönen varlıklar	**476.659.670**	**554.134.116**	**1.030.228.367**
Nakit ve nakit benzerleri	1.107.500	22.985.590	6.627.273
Finansal yatırımlar	-	-	51.773.524
Ticari alacaklar	34.890.854	30.495.535	63.554.024
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	6.583	7.924
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	34.890.854	30.488.952	63.546.100
Diğer alacaklar	7.213.739	784.670	1.447
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6.954.501	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	259.238	784.670	1.447
Stoklar	431.355.114	462.400.241	669.379.918
Peşin ödenmiş giderler	2.027.432	33.206.234	195.716.484
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	-	1.447	8.461
Diğer dönen varlıklar	65.031	4.260.399	43.167.236
Duran varlıklar	**147.047.571**	**214.420.720**	**335.446.093**
Ticari alacaklar	34.757.799	46.340.467	26.618.273
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	34.757.799	46.340.467	26.618.273
Diğer alacaklar	43.549	5.707	373.760
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	43.549	5.707	373.760
Uzun Vadeli Stoklar	0	0	92.540.000

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	102.396.044	157.457.044	209.916.906
Maddi duran varlıklar	2.798.571	2.759.708	15.204.261
Maddi olmayan duran varlıklar	-	29.440	27.942
Ertelenmiş vergi varlığı	7.051.608	7.828.354	664.951
Toplam varlıklar	**623.707.241**	**768.554.836**	**1.365.674.460**

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, %24, %28, %25'i duran varlıklardan oluşmaktadır.

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 yaklaşık %16 oranında bir artış, 31.12.2021-30.09.2022 döneminde ise yaklaşık %86 oranında bir artış meydana gelmiştir. Bu artışların ana nedenleri stoklar, peşin ödenmiş giderler ve finansal yatırımlar benzeri kalemlerdeki artışlardır.

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak gayrimenkul satışından kaynaklanan vadesiz mevduat hesaplarından oluşmaktadır. 30.09.2022 tarihindeki Finansal Yatırımlar ise yatırım fonları ve kur korumalı mevduattan oluşmaktadır.

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

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

G GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

temel sebebi Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin ilerlemesine paralel yapılan maliyetlerdir.

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 Ana Yükleniciler'e verilen avanslardır. İnşaat maliyetlerindeki muhtemel artışlardan daha az etkilenmek için önden bazı malzemelerin bağlanması arzu edilmiş ve bu amaçla müteahhitlere avanslar verilmiştir.

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 15.09.2021-31.12.2021 döneminde yaklaşık %46 oranında bir artış, 31.12.2021-30.09.2022 döneminde yaklaşık %57 oranında bir artış meydana gelmiştir. Bu artışların ana nedeni yatırım amaçlı gayrimenkuller ve uzun vadeli stoklar kalemlerindeki artışlardır.

Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)

KAYNAKLAR	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
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	-	10.547.645	110.908
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	57.834.452	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	21[illegible]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
Diğer borçlar	117.430	102.751	29.358
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	117.430	102.751	29.358
Uzun vadeli karşılıklar	645.563	994.815	1.311.472
-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	-	-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-	- 218.772	9.098.577
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	-	- 218.772	-466.357
-Maddi duran varlıklar yeniden değerleme kazanç / (kayıpları)	-	-	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 (-)	-	8.968.758	116.554.763
Toplam kaynaklar	**623.707.241**	**768.554.836**	**1.365.674.460**

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları yaklaşık %18, %21 ve %61'dir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinde 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. İlişkili taraflara ticari borçlar kalemindeki tutar ağırlıklı olarak EYG Proje ve İnşaat A.Ş. ile yapılmış olan sözleşmelere istiaden 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.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmalar, ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları yaklaşık %77 ve %22'dir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinde 15.09.2021-31.12.2021 döneminde %62 oranında bir azalış meydana gelmiştir. Bu azalışın temel sebebi uzun vadeli olarak sınıflanan yükümlülüklerin 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, %54'tür. Şirket'in özkaynaklarında 15.09.2021-31.12.2021 döneminde yaklaşık %17 oranında bir artış (ödenmiş sermaye artışı), 31.12.2021-30.09.2022 döneminde ise yaklaşık %143 oranında bir artış (net dönem karı artışı) meydana gelmiştir.

Kâr ve zarar tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 15.09.2021-31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2022-30.09.2022
Hâsılat	12.364.403	60.964.497
Satışların maliyeti (-)	- 9.135.694	-36.964.392
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**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 karı / zararı (-)	**- 3.022.598**	**11.096.003**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	16.048.800	122.877.975
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-
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
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	282.527	-18.465.808
Dönem kârı / zararı	**8.968.758**	**116.554.763**
Dönem karının (zararının) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
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 değerleme artış / azalışları	-	11.956.167
-Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları / azalışları vergi etkisi	-	- 2.391.233

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nec... Mah. Hamza Yerlikaya Bulv. No: 2 Ödemişyolu/İZMİR Tic. Sic. No: 228167
Vergi Dr. 385 085 0423

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 2016

-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları kayıpları	- 280.477	-247.585
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi	61.705	
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	-	-
Ana ortaklık payları	8.749.986	125.872.112
Toplam kapsamlı gelir (gider)	**8.749.986**	**125.872.112**

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 yeralan 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.

Şirket'in hasılatı 15.09.2021-31.12.2021 döneminde 12.364.403 TL olarak gerçekleşirken, brüt kar marjı ise %26 olarak gerçekleşmiştir. 01.01.2022 - 30.09.2022 döneminde ise 60.964.497 TL tutarında hasılat elde edilirken, brüt kar marjı yaklaşık %39, net kar marjı %18 seviyesinde olmuştur. 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.

Şirket'ın GYO Portföy sınırlamalarına uyum tablosu da aşağıda verilmektedir.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	51.774.917
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	827.868.480
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.839.225
	Diğer Varlıklar		334.785.195
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**1.249.267.817**
E	Finansal Borçlar	Md.31	258.371.327
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.095.027
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	1.146.799
I	Özkaynaklar	Md.31	133.428.474
	Diğer Kaynaklar		855.226.190
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**1.249.267.817**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30 Eylül 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md 24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.847.473
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md 24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	22.252.346

YG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	30.09.2022 tarihi itibari ile Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur. Şirket'in 30.09.2022 tarihi itibari 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 226.817.009 TL tutarındaki fon ile net işletme sermayesinin pozitife dönmesi beklenmektedir.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası**	Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı ortak üzere iki

ETS GATİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983

	aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B grubu paylarıdır. Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 66.000.000 TL'den 82.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 16.500.000 TL nominal değerli 16.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Ömer Faruk Çelik'e ait 8.250.000 TL nominal değerli 8.250.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 24.750.000 TL nominal değerli 24.750.000 adet B Grubu paydan oluşmaktadır. Söz konusu halka arz edilecek payların ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydileştirilecektir.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in 330.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde çıkarılmış sermayesi 66.000.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 66.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin 3.870.120 TL'si nakden, 62.129.880 TL'si ayni olmak üzere tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirket'in Ödenmiş Sermayesinin Kaynakları		
Sermayenin Ödenme /Artırım Tarihi	**Sermayenin/ Sermaye Artırımını Kaynağı**	**Tutar (TL)**
15.09.2021 (Kuruluş)	EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin tam bölünmesinden kaynaklı	17.131.900
22.11.2021 (Sermaye Artırımı)	525 sayılı Kayda Alınan Emtia, Makine,	17.997.980

TS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl Kısakürek Mah. Ayazağa Bulv. No:10 Ortaköy/İST. Tel: 90 [illegible]
Sarıyer V.D. 383 065 1925

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 216

		▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) ▪ Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27) ▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 11.10.2022 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in halka arz sonrasında, kâr dağıtımı yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi, "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'nci maddesi ve Şirket'in Kar Dağıtım Politikası uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanıp yayınlanacaktır.

	D—RİSKLER	
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler** • Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur. • Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

			• Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. • İnşa edilen yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. • Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. • Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. • Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir. • Şirket'in kredi riski bulunmaktadır. Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. • Şirket'in faiz oranı riski bulunmaktadır. • Şirket'in kur riski bulunmaktadır. • Şirket'in likidide riski bulunmaktadır. • Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2718

- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in tam bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan sorumlulukları Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket halihazırda taraf olduğu veya gelecekte karşılaşabileceği hukuki itilaf ve davalar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.
- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.
- Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- Şirket Ana Hissedarı Beykoz Arsası ile ilgili olarak SPK'ya vermiş olduğu taahhütten kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getiremeyebilir.

2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.
- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

ETS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 316

			• Gayrimenkul sektöründe rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin düşmesine sebep olabilir. • Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir. • Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gerçekleşebilecek çeşitli riskler Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir. • Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket'in gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir. • GYO'ların portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir. • Proje inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. • Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de, gayrimenkul talebinde azalma meydana

		gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
D. 2	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:** • Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir. **Diğer Riskler** • Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler gibi makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, finansal ve operasyonel sonuçlarını etkiyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. • Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

		yapılacak sermaye artırımı ile Şirket tarafından elde edilecek brüt gelir 234.795.000 TL'dir. Şirket, halka arzdan tahmini masraflar sonrasında 226.817.009 TL gelir elde edecektir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin 11.622.824 TL ve halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,4696 TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu maliyetin **7.977.991 TL kısmı** Şirket tarafından, 3.644.833 TL kısmı ise Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacaktır. Halka arz "Borsa'dan Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa birincil piyasasında gerçekleştirilecek olup, Tacirler Yatırım halka arz için yatırımcılardan yeni hesap açma ücreti almayacaktır. Her yatırımcının kendi hesabına ait olan pay alım satım komisyonu, bu halka arzda gerçekleşecek alımlarına da uygulanacaktır. Söz konusu pay alım satım komisyonu oranı her bir yatırımcı için farklılık arz etmekte olup, aracı kurumlar arasında da farklılıklar mevcuttur. Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, alım taleplerine aracılık eden yetkili aracı kurumlar tarafından işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti yanısıra, hesap açılış ile para ya da pay transferine dair ücret talep edilebilecektir. Bu konuda halka arza iştirak eden yatırımcılar Tacirler Yatırım'dan değil başka aracı kurumlardan talep girecekler ise doğrudan halka arza alım emri girecekleri aracı kurumlardan bilgi almalıdırlar.
E.2	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Halka arz sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı 14.11.2022 tarih ve 2022/22 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir. Sermaye artırım yoluyla elde edilecek fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır: Şirket sermaye artırımı suretiyle halka arz edeceği paylardan gelir elde edecektir. Halka arz gelirinin %70'i devam eden Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin kalan maliyetlerinin finansmanında ve

		arsa sahibine yapılacacak ödemelerde, %30'u Şirket'in bankalardan kullanmış olduğu kredi sözleşmeleri tahtındaki mevcut borçlarının geri ödenmesinde kullanılacaktır. Tahsisatlarda katagoriler arasında değişiklikler yapılabilecektir. Şirket'in, tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanarak elde edeceği net halka arz gelirinin, 226.817.009 TL olması beklenmektedir.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 66.000.000 TL'den 82.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 16.500.000 TL nominal değerli 16.500.000 adet B Grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %20'dir. Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, Şirket'in mevcut sermayesi içinde toplamda 65.000.000 TL nominal değerli 65.000.000 adet B Grubu paydan, Ömer Faruk Çelik'in sahip olduğu 8.250.000 TL nominal değerli 8.250.000 adet B grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %10'dur. Halka arzı ile toplamda 24.750.000 TL nominal değerli 24.750.000 adet B grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası sermayeye oranı %30'dur. Payların halka arzı Tacirler Yatırım tarafından "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" yöntemiyle Borsa birincil piyasasında gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzdan pay almak isteyen yatırımcıların, satış süresi içinde Borsa'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmekte olup, söz konusu kuruluşların listesi BİAŞ, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır. 1,00 TL nominal değerli payların satış fiyatı 14,23 TL'dir. Borsa İstanbul birincil piyasada talep toplama saatleri 10:30 - 13:00 olup, dağıtım ise pay piyasası seansının tamamlanmasının ardından Borsa tarafından otomatik olarak yapılmaktadır. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK

EYC GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PIYASASI KURULU 1923 2/16

		tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydı paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur. SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum Şirket veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket paylarının halka arzından, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İhraççı, pay satışı geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile halka arza aracılık eden aracı kurum olarak görev alan Tacirler Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tacirler Yatırım'ın, halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tacirler Yatırım ve Şirket arasında, 26.05.2021 ve 27.10.2022 tarihlerinde imzalanan halka arza aracılık sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Halka arza aracılık eden lider aracı kurum ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın

		payların kısmen veya tamamen bu kısıtlamaya uygun olarak satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılacağını ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceğini beyan ve taahhüt etmişlerdir.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin negatif %62 ve -8,89 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Halka arza katılmayan mevcut ortaklar için pay başına pozitif sulanma etkisinin ise %65 ve 2,10 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

Halka Arz Sonrası Pay Başında Defter Değeri (TL)		
	Halka Arz Öncesi	**Halka Arz Sonrası**
Halka Arz Fiyatı		14,23
Defter Değeri (Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar)	214.094.631	440.911.640
Pay Sayısı	66.000.000	82.500.000
Pay Başına Defter Değeri	3,24	5,34
Sermaye Artırımı (nominal TL)		16.500.000
Brüt Halka Arz Geliri		234.795.000
Halka Arz Masrafları		7.977.991
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri		226.817.009
Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)		2,10
Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)		65%
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-8,89
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		-62%

E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arz "Borsa'dan Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa birincil piyasasında gerçekleştirilecek olup, Tacirler Yatırım halka arz için yatırımcılardan yeni hesap açma ücreti almayacaktır. Her yatırımcının kendi hesabına ait olan pay alım satım komisyonu, bu halka arzda gerçekleşecek alımlarına da uygulanacaktır. Söz konusu pay alım satım komisyonu oranı her bir yatırımcı için farklılık arz etmekte olup, aracı kurumlar arasında da farklılıklar mevcuttur. Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, alım taleplerine aracılık eden yetkili aracı kurumlar tarafından

		işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti yanısıra, hesap açılış ile para ya da pay transferine dair ücret talep edilebilecektir. Bu konuda halka arza iştirak eden yatırımcılar Tacirler Yatırım'dan değil başka aracı kurumlardan talep girecekler ise doğrudan halka arza alım emri girecekleri aracı kurumlardan bilgi almalıdırlar.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in, 15.09.2021 tarihli kuruluş dönemi finansal tabloları ile 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları ve bağımsız denetçi raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşu:

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Rapor Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Kısıklı Mh Gurbet Sk No:14 K:3 D:9 Üsküdar İstanbul	15.09.2021-31.12.2022	Yavuz ÇALIK	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası
Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Kısıklı Mh Gurbet Sk No:14 K:3 D:9 Üsküdar İstanbul	31.12.2022-30.09.2022	Mehmet Akif AK	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Mali yıl değişimi nedeniyle sorumlu denetçi değişmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 15.09.2021, 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 15.09.2021, 31.12.2021 ve 30.09.2022 dönemleri itibarıyla kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Finansal durum tablosu

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	15.Eyl.21	31.Ara.21	30.Eyl.22
Dönen varlıklar	**476.659.670**	**554.134.116**	**1.030.228.367**
Nakit ve nakit benzerleri	1.107.500	22.985.590	6.627.273
Finansal yatırımlar	0	0	51773524
Ticari alacaklar	34.890.854	30.495.535	63.554.024
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	0	6.583	7.924
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	34.890.854	30.488.952	63.546.100
Diğer alacaklar	7.213.739	784.670	1.447
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6.954.501	0	0
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	259.238	784.670	1.447
Stoklar	431.355.114	462.400.241	669.379.918
Peşin ödenmiş giderler	2.027.432	33.206.234	195.716.484
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	0	1.447	8.461
Diğer dönen varlıklar	65.031	4.260.399	43.167.236
Duran varlıklar	**147.047.571**	**214.420.720**	**335.446.093**
Ticari alacaklar	34.757.799	46.340.467	26.618.273
Diğer alacaklar	43.549	5.707	373.760
Uzun vadeli stoklar	0	0	82.640.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	102.396.044	157.457.044	209.916.906
Maddi duran varlıklar	2.798.571	2.759.708	15.204.261
Maddi olmayan duran varlıklar	0	29.440	27.942
Ertelenmiş vergi varlığı	7.051.608	7.828.354	664.951
Toplam varlıklar	**623.707.241**	**768.554.836**	**1.365.674.460**

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Câri Dönem
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
-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 değerleme 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**

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Kâr ve zarar tablosu	**15.09.2021 31.12.2022**	**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**

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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 değerleme artış / azalışları		11.956.167
-Maddi duran varlıklar yeniden değerleme 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**	**125.872.112**
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**

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

30.09.2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Câri Dönem (TL) 30 Eylül 2022**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	51.774.917
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	807.868.480

C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.839.225
	Diğer Varlıklar		334.785.195
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**1.249.267.817**
E	Finansal Borçlar	Md.31	258.371.327
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.095.027
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	1.146.799
İ	Özkaynaklar	Md.31	133.428.474
	Diğer Kaynaklar		855.226.190
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**1.249.267.817**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Câri Dönem (TL) 30 Eylül 2022**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.847.473
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	22.252.346

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**Câri Dönem (TL) 30 Eylül 2022**	**Asgari / Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	66,27%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6,31%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	195,32%	≤ %500

8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,31%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	≤%10

SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümlerine aykırı bir durum bulunmamakta ve portföy sınırlamalarına uyum sağlanmaktadır.

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylara yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirketi ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirketin faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirilmesi olup, bu da geliştirebilecek arsalar temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa

bulunamaması, faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket'in geçmişte satın alınmayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığında, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikat olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durumda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 08.09.2022 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla

karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

GYO tecrübesine ilişkin risklere ek olarak halka arz öncesinde halka açık olmayan şirketin halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum konularında sınırlı deneyimi bulunmaktadır. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerine, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföy profili değişirken faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetilemez ise veya portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştiremez ise veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise, iş planları etkin bir şekilde uygulanmayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Projelerde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.

Emtia fiyatları ve döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmini edileni aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek

artışlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

İnşa edilen yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenen düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı arzu ettiği koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dahil olmak üzere çeşitli kısıtlamalar öngörebilmektedir. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmeleri veya ileride imzalayacağı kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti etmemektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya alınan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğinine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm

ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Böyle bir durumda mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş duruma düşmenin yanı sıra, Şirket finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

Şirket'in kredi riski bulunmaktadır. Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Grup yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Grup, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 30.09.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2022	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
Cari Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)(1)	7.924	90.164.373	-	375.207	6.627.273	-

YYS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	7.924	90.164.373	-	375.297	6.627.273	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	807.674	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(807.674)	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
Önceki Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	6.583	76.829.419	-	790.377	22.968.064	17.526
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	6.583	76.829.419	-	790.377	22.968.064	17.526
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	687.074	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(687.074)	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Şirketin Faiz Oranı Riski bulunmaktadır.

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Grup, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hâli hazırda Grup genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Grup yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

30.09.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve Nakit Benzerleri	11.614	6.534.749
Finansal Borçlar	270.333.250	136.500.567

Şirketin Kur Riski bulunmaktadır.

Grup, başlıca USD ve Euro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Grup'un USD ve Euro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenilen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

30 Eylül 2022	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	70.960	(70.960)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**70.960**	**(70.960)**
4 -Euro net varlık/yükümlülük	-	-
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Euro net etki (4+5)	-	-
Toplam (3+6)	**70.960**	**(70.960)**

31 Aralık 2021	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	213.734	(213.734)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**213.734**	**(213.734)**
4 -Euro net varlık/yükümlülük	153	(153)
5 -Euro riskinden korunan kısım (-)		-
6 -Euro net etki (4+5)	**153**	**(153)**
Toplam (3+6)	**213.887**	**(213.887)**

Şirket'in likidide riski bulunmaktadır.

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Grup likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**493.166.807**	**544.419.467**	**138.131.709**	**284.243.051**	**122.044.707**
Banka kredileri	269.238.223	317.982.208	29.666.220	167.699.101	120.616.887
Ticari borçlar	216.556.659	219.289.660	102.494.047	115.397.151	1.398.462
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.055.273	1.055.273	1.055.273	-	-
Diğer borçlar	6.316.652	6.092.326	4.916.169	1.146.799	29.358

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**319.320.238**	**355.021.528**	**43.970.740**	**234.576.437**	**76.474.351**
Banka kredileri	135.903.519	160.339.649	11.206.778	72.761.271	76.371.600
Ticari borçlar	163.879.678	164.173.904	31.376.259	132.797.645	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	550.376	550.376	550.376	-	-
Diğer borçlar	18.986.665	29.957.599	837.327	29.017.521	102.751

Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bunlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kam kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in tam bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan sorumlulukları Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı EYG Ofis, EYG Konut'un tam bölünmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı EYG Ofis, KVK'nın 20'nci maddesinin 2'nci

fıkrasının (c) bendi gereği bölünen EYG Konut'un varlıklarını devralan kurumlar olarak, bölünen EYG Konut'un bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacaklarını ve diğer ödevlerini yerine getireceklerini taahhüt etmişlerdir. Ayrıca EYG Konut'un alacaklılarından, alacağının tam bölünme suretiyle Şirket'e ve Şirket'in bağlı ortaklığı EYG Ofis'e devredilen malvarlığına ilişkin olduğunu iddia edenler Şirket'ten ve Şirket'in bağlı ortaklığı EYG Ofis'ten talepte bulunabilir. Şirket yönetimi, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı EYG Ofis'in söz konusu tam bölünme ile devralması gereken borç ve yükümlülükleri devraldığı kanaatinde olmakla birlikte, herhangi bir alacaklının Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklığı EYG Ofis'e karşı talepte bulunması ve başarılı olması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket halihazırda taraf olduğu veya gelecekte karşılaşabileceği hukuki itilaf ve davalar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, Şirket Portföyü'nde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanamaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 216

Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket kısa bir zamandır faaliyette bulunmaktadır. Ancak EYG Konut'un tam bölünmesi suretiyle kurulmuş olup, mevcut portföyünün yanı sıra üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarını EYG Konut'tan devralmıştır. Şirket'in başarısı üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının Şirket'te çalışmalarını sürdürmelerine ve performansına bağlıdır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmada veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikamede başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.

Şirket, ilişkili taraflarıyla işlemler yapabilir ve bu işlemler Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları içerebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ile emsallerine uygun olmayan işlemler yapması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Ana Hissedar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ana Hissedar söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında Ana Hissedar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ana Hissedar'ın çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

Şirket Ana Hissedarı Beykoz arsası ile ilgili olarak SPK'ya vermiş olduğu taahhütten kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getiremeyebilir.

Şirket'in Ana Hissedarı olan Ömer Faruk Çelik, SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 42/1185 sayılı kararı ile talep edilmesi üzerine,

Şirket'in sahip olduğu İstanbul Beykoz 1831 ada 23 parselde yer alan taşınmaza ilişkin olarak imar değişikliği, imar iptali vb. gayrimenkulün değerini önemli ölçüde azaltabilecek takyidat şerhlerinin ortaya çıkması halinde söz konusu gayrimenkulü ayni sermaye değeri ve değerleme raporu ile tespit edilecek değerden yüksek olanından aşağı olmayacak bir değer üzerinden satın alacağını, SPK'ya taahhüt etmiştir. Ömer Faruk Çelik'in söz konusu taahhüdü yerine getirmekte gecikmesi veya söz konusu taahhüdü yerine getiremeyebilmesi Şirket'in faaliyetlerini,

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1982 UZMAN

finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.

Narlıbahçe Evleri Projesi arsası 09.01.2017 tarihinde satın alınmış ve arsa bedelinin bir kısmı nakden, kalanının taksitler halinde ödeneceği konusunda anlaşılmıştır. Ancak arsa sahibi ile yaşanan anlaşmazlıklar nedeniyle arsa sahibine verilen Şirket çeklerinin arkası yazdırılmış ve karşılıklı davalar açılmıştır. 21.08.2021 tarihinde taraflar arasında bir sulh sözleşmesi imzalanarak yeni bir ödeme planı konusunda uzlaşılmıştır. Narlıbahçe Evleri Projesi'nin değerleme raporunda yer alan bilgilere göre, üçüncü kişilere satılmış olan bağımsız bölümler de dahil olmak üzere proje üzerinde toplam 415.000.000 TL (dört yüz on beş milyon TL) tutarında ipotek bulunmaktadır. Şirketin ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde itibar riski oluşabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Şirket Portföyü'nde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin değerleri SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği sübjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemelerde mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2019

GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.

Şirket'in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına, GYO'ların uyması gereken kısıtlamalara uyması ve yasaklanmış faaliyetlerde bulunmamasına bağlıdır.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden Kurumlar Vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezalı vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket'in gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdilerebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan ötürü olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani sübjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerleme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanmasıve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

Proje inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uyumlaştırma kapsamında temin edilmiş ÇED

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

T.C.'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarla, daha çekici lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapılabilir. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesine arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Bununla birlikte, Türkiye'de konut sektöründeki talep, faiz oranları ile ters orantılıdır. Türkiye'deki konut alıcıları genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Konut kredisi faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta, faizler yükseldiğinde ise konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.

Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen payların piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağının garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görecek paylara yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu şekilde devam edeceğine ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. İhraç edilen payların piyasasının likiditesi de ihraç edilen payların sahiplerinin sayısına, bu payların piyasasını yapan menkul kıymetler aracılarının menfaatine ve diğer unsurlara bağlıdır.

İhraç edilen payların piyasasının sınırlı olması, ihraç edilen payların sahiplerinin bu menkul kıymetleri istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini zedeleyebilir ve ihraç edilen payların fiyatının değişkenliğini artırabilir.

Pay Fiyatı, Şirket'in paylarının mevcut piyasadaki piyasa fiyatını veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. İhraç edilen payların işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel makro-ortam, rakiplerin faaliyetleri ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabileceği gibi, hiç de satamayabilirler. Bunun sonucunda, Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar, ihraç edilen paylardaki yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansıyla veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, ihraç edilen payların işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı

ETC GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 218

olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda Borsa İstanbul, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa İstanbul yönetim kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı TL'nın değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerinin diğer para birimleri cinsinden karşılığını etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilecek Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.

İleride Şirket'in paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönündeki algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin düşmesine sebep olabilir. Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi uyarınca, mevcut sermayede %10 ve üzeri pay sahibi olan ortaklar ile pay sahipliği oranına bağlı olmaksızın yönetimin kontrolünü elinde bulunduran ortaklar sahip oldukları payları, ortaklık paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süre ile halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa'da satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi başka bir işleme tabi tutamazlar. Ancak bu süreç sona erdiğinde, mevcut ortakların pay satışları gündeme gelebilir ve özellikle Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İhraççı tarafından pay satışı veya pay satışı yapılacağı algısı payların fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca Şirket'in paylarının önemli bir kısmının çoğunluk paya sahip olan ortaklar tarafından satılması halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Şirket Ana Hissedarı, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, mevzuatın öngördüğü istisnalar dışında, Şirket'te sahip oldukları payları borsa fiyatının altında satmayacakları veya elden çıkarmayacakları ve dolaşımdaki pay miktarını artırmayacakları ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (yıl) boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği yönünde taahhütte bulunmuştur. Halka Arz Eden Pay Sahibi ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Bu ortaklar tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin azalmasına yol açabilir.

ETG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, ilgili sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, T.C.'de kurulu şirketler, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplanma ve dağıtma düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabilir kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabileceğine inanması halinde kâr dağıtamayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, 28.09.2022 tarihli ve 2022/12 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Bu süreç sona erdiğinde, Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket'in sermayesini artırabilir. Bu nedenle, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 24.750.000 TL nominal değerli 24.750.000 adet B Grubu pay halka arz edilecektir ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Ortak satışı kapsamında Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değeri 8.250.000 TL olup, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %10'dur. Sermaye artırımı da dahil olacak şekilde halka arz ile toplamda 24.750.000 TL nominal değerli 24.750.000 adet B grubu pay halka arz edilecek olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz sonrası sermayeye oranı %30 olacaktır. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı; ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

hallerde, bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecek paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdırlar. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik Gelişmeler

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilir.

Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satışlar üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in gelirleri olumsuz etkilenebilir. Makroekonomik gelişmeler Şirket'in hedeflediği proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere veya maliyet artışlarına sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Covid-19 ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19'un devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar küresel iktisadi faaliyetin yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamalara ve ekonomik daralmaya sebep olabilir ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Diğer yandan Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırıları veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Ticaret Unvanı	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşletme Adı	İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil No	328164-5
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	15.09.2021

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket, İstanbul Ticaret Sicili'ne "EYG Yapı ve Yatırım A.Ş." unvanı ile 15.09.2021 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur. Şirket, Kurul'un 23/08/2022 tarih ve E-12233903-340.02-25276 sayılı iznini takiben, 05.09.2022 tarihinde EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Necip Fazıl Mh. Hamza Yerlikaya Bulvarı No:10 Ümraniye İstanbul
İnternet Adresi	www.eyggyo.com.tr
Telefon Numarası	+90 216 466 54 15 – 0216 313 66 64
Faks Numarası	+90 216 466 54 18 – 0216 499 29 97

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

A. Genel Açıklamalar

Şirket Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir. Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir. Bu suretle, Şirket'in faaliyetleri aşağıda yer alan doğrudan ve dolaylı mevzuat da dahil olmak üzere Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

- TTK, TBK, İş Kanunu, vergi mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı
- Sermaye piyasası mevzuatı, GYO mevzuatı
- İmar, tapu, kat mülkiyeti, belediyeler mevzuatı
- Çevre mevzuatı,
- İş sağlığı ve güvenliği mevzuatı
- Tüketicinin korunması hakkında mevzuat

B. GYO Mevzuatı

Şirket, başta SPKn ve GYO'lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların mülkiyetinde

olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerleme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklılarının yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup, GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her tülü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

i. İşletmeci şirketlere,
ii. Diğer GYO'lara,
iii. Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
iv. Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt

dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,

v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve

vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

i. Gayrimenkullere,
ii. Gayrimenkul projelerine,
iii. Gayrimenkule dayalı haklara ve
iv. Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere

yatırım yapmak zorundadır. Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın oluştuğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 (beş) yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede, Şirket:

- 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.
- Kredi veremez.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

C. İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir.

İznin verilmesinden itibaren 2 (iki) yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın 5 (beş) yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanım izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Ek olarak, GYO Tebliği'nin 25'inci maddesinin 1'inci fıkrasında belirtildiği üzere portföyde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gerekmektedir.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin

yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

D. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülüklere uymakla yükümlüdür. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği SGK tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim SGK'ya yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

E. Çevre Mevzuatı

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 4 (dört) türde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararı (*"ÇED Gerekli Değildir"* kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler hakkında yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. *"ÇED Gerekli Değildir"* kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda *"ÇED Gerekli Değildir"* kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirmesi gereklidir kararı (*"ÇED Gereklidir"* kararı), ilgili ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek, çevresel etkilerinin daha detaylı incelenmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi raporu hazırlanmasının gerektiğini belirten karardır.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın bir projeye

ilişkin *"ÇED Gereklidir"* kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. *"ÇED Gereklidir"* kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, *"ÇED Gereklidir"* kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı (*"ÇED Olumlu"* kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. *"ÇED Olumlu"* kararı verilen proje için 5 (beş) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumsuz kararı (*"ÇED Olumsuz"* kararı) ise, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca *"ÇED Olumlu"* kararı veya *"ÇED Gerekli Değildir"* kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; söz konusu projeler için yatırıma başlanamaz ve bunlar ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve *"ÇED Olumlu"* ya da *"ÇED Gerekli Değildir"* kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz.

ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen yer alan projelere, (ii) bakanlık tarafından *"ÇED Gereklidir"* kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ise Çevre Kanunu uyarınca alınması gereken çevre izin ve lisansları düzenlemekte ve çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler ve çevreye kirletici etkisi olan işletmelerdir. Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gereği, şirketlerin faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde: "Çevre İzin Belgesi" (hava emisyonu, çevresel gürültü, atıksu deşarjı ve derin deniz deşarjı konularından en az birini içeren izinden oluşan); veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri

dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat etmesi gerekmektedir.

F. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve 10 (on) ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelini görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir. İş güvenliği uzmanlarının çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için (A) sınıfı, tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için en az (B) sınıfı, az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise en az (C) sınıfı iş güvenliği uzmanlığı belgesine sahip olmaları şartı aranır.

Az tehlikeli sınıfta yer alan 1.000 (bin) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 1.000 (bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi, tehlikeli sınıfta yer alan 500 (beş yüz) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 500 (beş yüz) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi ve çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 250 (iki yüz elli) çalışan için bir işyeri hekimi ve her 250 (iki yüz elli) çalışan için bir iş güvenliği uzmanı tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. 50 (elli) ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

G. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhî ve gayrisıhhî işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle

ETG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 212

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi niteliğinde mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi niteliğinde mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır.

Şirket'in ve EYG Ofis'in merkez ofis niteliğindeki iş yerlerinin mülkiyeti EYG Ofis'e aittir. Söz konusu yapı için öncelikli olarak 06.03.2006 tarih ve 05/17748 numaralı yapı kullanma izni alınmıştır. Daha sonra 24.05.2016 tarih ve 16/5023 numaralı yapı ruhsatı alınarak tadilat çalışmaları neticesinde söz konusu yapı 2 ayrı bina olarak düzenlenmiştir. Şirket'in ve EYG Ofis'in merkezinin yer aldığı bina için tadilattan sonra henüz yapı kullanma izni alınmamıştır. Söz konusu kullanma izni en kısa sürede tamamlanacaktır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Şirket, EYG Ofis ve EYG Proje'nin kuruluşu, EYG Konut'un tam bölünmesi suretiyle 15.09.2021 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in başlangıç sermayesi olan 17.131.900 TL (on yedi milyon yüz otuz bir bin dokuz yüz Türk Lirası) ve EYG Ofis'in başlangıç sermayesi olan 7.699.775 TL (yedi milyon altı yüz doksan dokuz bin yedi yüz yetmiş beş Türk Lirası), söz konusu bölünme ile Şirket'e ve EYG Ofis'e devredilen varlıklardan karşılanmıştır. Her iki şirketin de başlangıç sermayelerinin pay sahipleri arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Şirket		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%**

Tam bölünme ardından Şirket, EYG Ofis'in sermayesini temsil eden payların tamamını 04.11.2021 tarihinde Çelik Ailesi'nden satın almıştır. Bu satın alma yapılırken EYG Ofis'in net aktif değeri dikkate alınarak satın alma bedeli 27.000.000 TL (yirmi yedi milyon Türk Lirası) olarak belirlenmiştir. Taraflar satış bedelinin nakden ödenmemesi, bunun yerine EYG Yapı'nın sermaye artırımı yoluyla ihraç edeceği 27.000.000 TL (yirmi yedi milyon Türk Lirası) nominal değerli hisselerin Çelik Ailesi'ne verilmesinde mutabık kalmıştır. Şirket 22.11.2021 tarihinde gerçekleşen sermaye artırımı ile işbu 27.000.000 TL'ye (yirmi yedi milyon Türk Lirası) ilave olarak Ömer Faruk Çelik tarafından nakden Şirket'e konulan 3.870.120 TL (üç milyon sekiz yüz yetmiş bin yüz yirmi Türk Lirası) tutarındaki sermaye avansları ile "Kayda Alınan Emtia, Makine. Demirbaşlar" hesabında yer alan 17.997.980 TL'yi (on yedi milyon dokuz yüz doksan yedi bin dokuz yüz seksen sekiz Türk Lirası) de ekleyerek ödenmiş sermayesini 66.000.000 TL'ye (altmış altı milyon Türk Lirası) yükseltmiştir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Takip eden dönemde Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek üzere yapılacak Esas Sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvuru yapmış, nihai olarak SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 42/1185 sayılı toplantısında Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla Esas Sözleşme'de yapılacak değişikliklere izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Anılan Esas Sözleşme değişiklikleri Şirket'in 05.09.2022 tarihinde gerçekleşen genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve 08.09.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek, tescile dair ilan 13.09.2022 tarihli ve 10659 sayılı TTSG'de yayınlanmış ve Şirket'in unvanı "EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değişmiştir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler
Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi
Şirketin doğrudan sahip olduğu gayrimenkul portföyü Narlı Bahçe Evleri Projesi, Beykoz Arsaları, Adım İstanbul Projesi ve DAP Vadisi Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Diğer yandan Şirket'in %100 oranında pay sahibi olduğu EYG Ofis portföyünde ise Central Work İş Merkezi ve yine DAP Vadisi Projesi'nde yer alan bağımsız bölümler bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkuller finansal tablolarda kısmen stoklar kısmen de yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmıştır. Şirket'in İzahname'de yer alan konsolide mali tablo dönemleri itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

Uygulanan muhasebe standartları gereği aşağıda stoklar için belirtilen tutarlar stokların elde etme maliyetini, yatırım amaçlı gayrimenkuller için belirtilen tutarlar yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini göstermektedir.

	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Stoklar	**431.355.114**	**462.400.240**	**752.019.918**
Narlıbahçe Projesi	376.187.754	410.336.660	631.055.981
Dap Vadisi Bağımsız Bölümler	42.582.680	39.478.900	27.028.656
Adım İstanbul Bağımsız Bölümler	12.584.680	12.584.680	11.295.280
Beykoz Arsa (Uzun Vadeli Stok)	0	0	82.640.000

	15.09.2021	31.12.2021	30.09.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	**102.396.044**	**157.457.044**	**209.916.906**
Beykoz Arsaları	62.727.000	117.788.000	50.310.000
Central Work İş Merkezi	27.194.872	27.194.872	107.676.373
Dap Vadisi Bağımsız Bölümler	8.914.000	8.914.000	37.470.533
Adım İstanbul Bağımsız Bölümler	3.560.172	3.560.172	14.460.000

Şirket yatırımlarını özkaynaklar, banka kredileri, satıcı kredileri (ticari borçlar), alıcılardan alınan avanslar ve kısmen de ilişkili taraflara olan borçlarla finanse etmektedir. Şirket'in izahnamede yer alan konsolide mali tablo dönemleri itibarıyla ilgili kalemlerin bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	15.09.2021	**31.12.2021**	**30.09.2022**
Alınan Avanslar	212.257.572	348.372.106	631.281.729
Ticari Borçlar	162.584.452	163.879.678	216.556.659
Banka Kredileri	146.947.880	135.903.519	269.238.223
Özkaynaklar	75.602.413	88.222.519	214.094.631
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	17.920.454	18.046.587	1.371.125
Diğer Yükümlülükler	8.394.470	14.130.427	33.132.093
Pasif Toplamı	**623.707.241**	**768.554.836**	**1.365.674.460**

Anılan kalemlerin oransal dağılımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	15.09.2021	**31.12.2021**	**30.09.2022**
Alınan Avanslar	34,03%	45,33%	46,22%
Ticari Borçlar	26,07%	21,32%	15,86%
Banka Kredileri	23,56%	17,68%	19,71%
Özkaynaklar	12,12%	11,48%	15,68%
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	2,87%	2,35%	0,10%
Diğer Yükümlülükler	1,35%	1,84%	2,43%
Pasif Toplamı	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Şirketin yatırımlarına dair detaylı bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Narlı Bahçe Evleri Projesi

Narlı Bahçe Evleri Projesi, İstanbul Ümraniye'de 18.932 m^2 arsa alanı üzerinde 5 blok olarak hayata geçirilmektedir. Şile otoyolu ve Hamza Yerlikaya Bulvarına cepheli projede 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinde toplam 342 adet konut yer almakta olup, toplam satılabilir konut alanı 56.981 m2'dir. Narlı Bahçe Evleri Projesi'nde ayrıca toplam satılabilir alanı 4.102 m^2 olan 6 adet ticari ünite yer almaktadır. Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin satışları ve inşaatı devam etmekte olup, son durum itibarıyla 342 adet konutun 272 adedi ve 6 adet ticari ünitenin 4 adedinin ön satışı yapılmış durumdadır. Recl Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 22.07.2022

tarih ve EYG-2207029 sayılı değerleme raporunda söz konusu projenin değeri 858.242.347 TL olarak takdir edilmiştir.

Beykoz Arsaları

Beykoz Arsaları İstanbul Beykoz'da Gümüşsuyu Mahallesi'nde yer almakta olup dört parselden oluşmaktadır.

Parsellerden en büyüğü olan 9.957 m^2 büyüklüğündeki 1831 ada 23 nolu parsel Beykoz sırtlarında tepe bir noktada boğaza hâkim bir konumda yer almaktadır. 25.12.2021 tarihli imar planı kapsamında söz konusu parsel kısmen konut, kısmen kreş, kısmen yol alanında kalmaktadır.

Beykoz'da yer alan diğer parseller ise 2.319 m^2 büyüklüğündeki 1882 ada 51 nolu parsel, 1.459 m^2 büyüklüğündeki 1892 ada 29 nolu parsel ve 326 m^2 büyüklüğündeki 1893 ada 19 nolu parsellerden oluşmaktadır. 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısmına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 1882 ada 51 parsel "Bölge Parkı Alanı", 1892 ada 29 parsel "Kısmen Ağaçlandırılacak Alan, Kısmen Su Kanalı Koruma Kuşağı", 1893 ada 19 parsel ise "Bölge Parkı Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Parsellerin bulundukları lejant itibarıyla yapılaşma hakları bulunmamaktadır. Ancak bölgede henüz imar uygulaması yapılmamıştır.

İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.12.2022 tarih ve 2022/3465, 13.09.2022 tarih ve 2022/3466 sayılı değerleme raporlarında söz konusu parsellerin değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir:

Ada	Parsel	Alan (m²)	Birim m² Değeri	Parsel Değeri (TL)
1.831	23	9.957	35.151	491.725.000
1.882	51	2.319	12.003	27.835.000
1.892	29	1.459	12.502	18.240.000
1.893	19	326	12.991	4.235.000
Toplam				**542.035.000**

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. İSTANBUL TİCARET SERMAYE PİYASASI BORSASI 1923

Beykoz ilçesi Gümüşsuyu Mahallesi 1831 ada 23 numaralı parsel için yapılmış 07.12.2022 tarih ve 2022/3465 sayılı değerleme raporunda yer alan duyarlılık analizine aşağıda yer verilmiştir.

Satış Fiyatı	İskonto Oranı					
	22%	24%	26%	28%	30%	32%
80.000	414.874.322	402.128.780	389.991.006	378.422.178	367.386.545	356.851.137
85.000	454.293.525	440.562.023	427.482.990	415.014.822	403.119.204	391.760.800
90.000	**491.725.000**	477.068.423	463.104.332	449.790.449	437.086.052	424.953.583
95.000	530.568.866	514.947.975	500.064.884	485.872.695	472.328.208	459.391.576
100.000	569.988.068	553.381.218	537.556.867	522.465.338	508.060.867	494.301.239
105.000	609.407.271	591.814.461	575.048.851	559.057.982	543.793.526	529.210.902

Satış Fiyatı	İnşaat Maliyeti					
	14.500	15.000	**15.427**	16.500	17.500	19.000
80.000	427.352.828	420.625.657	414.874.329	400.444.144	386.989.802	366.808.290
85.000	466.772.030	460.044.859	454.293.532	439.863.347	426.409.005	406.227.493
90.000	504.205.435	497.478.264	**491.725.000**	477.296.752	463.842.410	443.660.897
95.000	543.047.371	536.320.200	530.568.873	516.138.687	502.684.346	482.502.833
100.000	582.466.574	575.739.403	569.988.075	555.557.890	542.103.548	521.922.036
105.000	621.885.776	615.158.605	609.407.278	594.977.093	581.522.751	561.341.239

İnşaat Maliyeti	İskonto Oranı					
	22%	24%	26%	28%	30%	32%
14.500	504.205.435	489.381.083	475.256.794	461.788.070	448.933.924	436.656.546
15.000	497.478.264	482.743.319	468.705.394	455.320.144	442.546.728	430.347.470
15.427	**491.725.000**	477.068.430	463.104.339	449.790.456	437.086.058	424.953.589
16.500	477.296.752	462.830.028	449.051.192	435.916.366	423.385.140	411.420.244
17.500	463.842.410	449.554.500	435.948.391	422.980.514	410.610.748	398.802.093
19.000	443.660.897	429.641.208	416.294.189	403.576.736	391.449.160	379.874.867

YG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Adım İstanbul Projesi Bağımsız Bölümler

Adım İstanbul Projesi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde yer almaktadır. 6 bloktan oluşan projenin inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır. Şirket Portföyü'nde son durum itibarıyla ticari gayrimenkul (dükkân) niteliğinde 6 (altı) adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 13.09.2022 tarih ve 2022/3473 ve 2022/3474 sayılı değerleme raporlarında söz konusu bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir:

Ada/ Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Fonksiyon	Brüt m^2	Birim Değer (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
985/1	A3	181	DÜKKÂN	134	51.007	6.835.000
985/1	A3	183	DÜKKÂN	134	51.007	6.835.000
985/1	B2	62	DÜKKÂN	261	50.915	14.460.000
986/1	A1	162	DÜKKÂN	758	34.835	26.405.000
986/1	A2	190	DÜKKÂN	150	51.000	7.650.000
986/1	A2	204	DÜKKÂN	276	34.022	9.390.000
TOPLAM						**71.575.000**

Dap Vadisi Projesi Bağımsız Bölümler

DAP Vadisi Projesi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer almaktadır. 6 (altı) adet bloktan oluşan ve ticari gayrimenkul ağırlıklı olan proje kapsamında son durum itibarıyla 28 (yirmi sekiz) adet bağımsız bölüm doğrudan Şirket Portföyü'nde 16 (on altı) adet bağımsız bölüm ise EYG Ofis'in portföyünde yer almaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 216

İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 13.09.2022 tarih ve 2022/3467, 2022/3468, 2022/3469, 2022/3470, 2022/3471 ve 2022/3472 sayılı değerleme raporlarında söz konusu bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir:

Malik	Ada/ Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Fonksiyon	Brüt m^2	Birim Değer (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
EYG GYO	2006	İ	18	Dükkân	75	60.000	4.500.000
EYG GYO	2006	İ	68	Ofis	35	45.714	1.600.000
EYG GYO	12715	Z	47	Dükkân	39	61.538	2.400.000
EYG GYO	12715	Z	55	Dükkân	46	63.043	2.900.000
EYG GYO	12734	Bumerang	1	Dükkân	114	63.158	7.200.000
EYG GYO	12734	Bumerang	44	Ofis	57	44.737	2.550.000
EYG GYO	12734	Bumerang	45	Ofis	74	45.270	3.350.000
EYG GYO	12734	Bumerang	81	Ofis	65	45.385	2.950.000
EYG GYO	12734	Bumerang	86	Ofis	50	45.000	2.250.000
EYG OFİS	12744	A	40	Ofis	54	45.370	2.450.000
EYG OFİS	12744	A	41	Ofis	54	45.370	2.450.000
EYG OFİS	12744	A	44	Ofis	52	45.192	2.350.000