

EYG | GYO

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İzahname

Acik
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl İsmail Hanza "Eskiya" Bulv
No: 10 Ünye-Ordu/TÜRKİYE Tic Sic.No: 28164-S
Sıra No: VD 383 005 1123



Yılmaz

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

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


Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 66.000.000 TL'den 82.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 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.evggyo.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 ibraççı sorumludur. Zararın ibraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz eden, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ibraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu haric olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme 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
Neop. İşleri Mahallesi Kızıldereli Sokakı No: 10
Etiler/Beşiktaş/İstanbul T.C. Sicil No: 281649
Tic. Sicil Gazetesi No: 333 035 1123






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 öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”




[Handwritten signature]
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip - İzzet Çali Hanca - Feriçaya Bulv
No 19 / Beşiktaş / İST. Tic Sic. No 228164-5
E-Posta: VD 383 985 1123

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ	8
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	9
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	207
35. EKLER	207


GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Necip Fazıl İnan Hanza Nerli Bulvarı
No 10 Ümitköy/İST. Tic.Sic.No 226164-5
Fingirli V.D. 383 085 0123



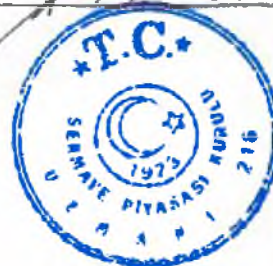



KISALTMA VE TANIMLAR

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 üzerinden vergi yükümlüsü olması durumu

Adım Yatırım GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye, Şişli, İstanbul
No: 10 Ortaklıyolüstü Tic. Sic. No: 281645
Etiler, Beşiktaş / İstanbul T.C. Sic. No: 281645
Etiler, Beşiktaş / İstanbul T.C. Sic. No: 281645

4



Handwritten signatures and initials.

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
SPK'nın	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu


ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mah. Hürriyet Hanza Yerleşkesi Blok
No: 6 Ümraniye/İST. Tic. Sic. No: 28164-5
E-Posta: V.D. 383 085 6423



Handwritten signatures and initials in black ink.

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 Paşa / Baharçeşme / Beşiktaş / İstanbul
 No: 1/ Umranیه/İST. Tic. Sic. No: 28164-5
 C. Sic. No: 383 085 0423



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 değerlendirme 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.


GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi İbrahim Hakkı Paşa Sokakı Bulvarı
No: 20 Üsküdar/İST. Tic Sic No: 28164-G
E-Posta: VD 383 0851 423





1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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.

İhraceci 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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Sok. 110/1 Kat: 11. Kat: 34395
No: 11/110 Kat: 11. Kat: 34395
Tic Sic No: 281645
Tic Sic No: 281645
Tic Sic No: 281645

10



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 özerin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

<u>İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</u> 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

REEL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. Hışm Hanım Paşa Kat: 5/5 Blok
No: 12 Ümraniye/İstanbul Tic Sic No: 281544-S
Etiler Kat: 5E/105 3422



(Handwritten signatures and initials)

	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



Abdullah
**ABDULLAH GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Necip - köyü / Fatih / İstanbul / Türkiye / 10645
No: 10 / Üsküdar / İstanbul / T.C. Sic. No: 278104-5
Etiler / V.D. 38a 065 / 42

Abdullah
Abdullah

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	<p>Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</p> <p>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.</p> <p>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</p>
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

Özmen Yalçın
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi Hıdırlar Sok. No: 10/1
No: 34722/00000/00000/00000/00000/00000
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 27644
Sicil No: 383 965 0428

13



Özmen Yalçın
AS

B—İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının 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 ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>



%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 m² 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 m² 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 itibarı ile % 59, 30.09.2022 tarihi itibarı 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 m² 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 m² büyüklüğündeki 1882 ada 51 nolu parsel, 1.459 m² büyüklüğündeki 1892 ada 29 nolu parsel ve 326 m² 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 Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 1882 ada 51



parşel "Bölge Parkı Alanı", 1892 ada 29 parşel "Kısmen Ağaçlandırılacak Alan, Kısmen Su Kanalı Koruma Kuşığı", 1893 ada 19 parşel ise "Bölge Parkı Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Parsellerin buldukları 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

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

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. 117 Kat: 11. Kat No: 334184-S
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275184-S
Tic. Sic. No: 275184-S



Handwritten signature and initials.

		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 arı 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

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Etiler Mahallesi
No: 20/10/15/151 T.C. Sic. No: 28164-5
Sicil No: 385 083 4423



[Handwritten signatures]

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 kalemin 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 kalemin yaklaşık %7 ve %45 oranında artış göstermiştir. Bunun

[Signature]
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Necip Paşa Cad. Harza Mahallesi
 No: 12 Beşiktaş/İST. Tic. Sic. No: 28164-S
 Fıngırca V.C. 381 081 0100



[Signature]

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	212.776.72	448.372.106	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 değerlendirme kazanç / (kayıpları)	-	-	9.564.934
Geçmiş yıllar kâr/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 kâr/zararı (-)	-	8.968.758	116.554.763
Toplam kaynaklar	623.707.241	768.554.836	1.365.674.460

ÖZGAY GAYRİMENKUL YATIRIM
 ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Mecidiyeköy 1101 Kente Katlıları Bulvarı
 No 10/1 Katlıları Katı T.C. Sicil No: 23164-S
 Şirket Sicil No: 383 085 1 123



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 istaden 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 Kapsamı Gelir Tablosu		
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış / azalışları	-	11.956.167
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / azalışları vergi etkisi	-	- 2.391.233

YIG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. 1. Kat Harmanlı Parkı Bulvarı
No: 1 Ümraniye/İST. Tic. Sic. No: 223164/55
Etiler/Beşiktaş/İST. Tic. Sic. No: 223164/55

25



Handwritten signatures and initials in black ink.

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

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)
	İlgili Düzenleme	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	Câri Dönem (TL)
	İlgili Düzenleme	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 Cârî-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 İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
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

ŞİRKETİN GYO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
No: 16 Ümraniye/İST / Tic Sic No: 281875
Etiler / Beşiktaş / İstanbul



Handwritten signatures and initials.

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 karşılamaması	<p>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)</p> <p>Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>15.09.2021</th> <th>31.12.2021</th> <th>30.09.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toplam Dönen Varlıklar</td> <td>476.659.670</td> <td>554.134.116</td> <td>1.030.228.367</td> </tr> <tr> <td>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>359.388.620</td> <td>609.416.309</td> <td>1.040.211.353</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>117.271.050</td> <td>-55.282.193</td> <td>-9.982.986</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in işbu halka arz kapsamında elde edeceği net 226.817.009 TL tutarındaki fon ile net işletme sermayesinin pozitif dönmeye beklenmektedir.</p>	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
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															

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

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

İTİS GELİMLERLUL YATIRIM
 ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Mecidiyeköy Mahallesi Hürriyet Bulvarı
 No: 10 Kat: 10. Kat / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tic. Sic. No: 28164-S
 Şirketin V.E: 383 985 423

28



Handwritten signature and initials.

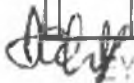
		<ul style="list-style-type: none"> İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPK'n md. 18/6, 20/2) Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPK'n madde 27) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. 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 yapıp yapılmadığı veya yapıp 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 dağıtımını yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtım 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	<p>1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
-----	---	--

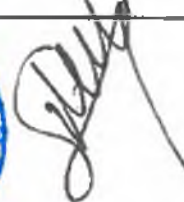



- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.
- Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.
- Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir.
- 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 likidite riski bulunmaktadır.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.


 ZYG GAYRİMENKUL YATIRIM
 ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Nispetiye, 1. Kat, 1. Blok, 1. Blok, 1. Blok
 Nispetiye, 1. Kat, 1. Blok, 1. Blok, 1. Blok
 Tic Sic No: 271154/5
 Tic Sic No: 271154/5
 Tic Sic No: 271154/5

32



- 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 karşılaşılabileceği 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.



- 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 değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
- Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması 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 yoğunudur, 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

ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mah. Fıratlı Sokak No: 15
No: 33 Ümitköy/Şişli / İstanbul / 34399
Tic. Sic. No: 291663
Şirketin V.D. No: 8660422



Handwritten signatures and initials.

		<p>gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İbraç edilecek paylara ilişkin riskler:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Diğer Riskler</p> <ul style="list-style-type: none">• Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler gibi makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, finansal ve operasyonel sonuçlarını etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.• Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Nispetiye Mahallesi, İstanbul, Türkiye
No: 26 Umurluysu Cad. No: 131244
E-Posta: VD-32006@t32



Handwritten signatures and initials.

		<p>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.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Özmen Yalçın
ÖZMEN YALÇIN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. 108. Harika Apartmanı Kat: 10
No: 10 Üsküdar/İstanbul Tic. Sic. No: 27164
Sicil No: 3359550123



Özmen Yalçın
Özmen Yalçın

		<p>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 olacağını alıcılara bildirileceğini beyan ve taahhüt etmişlerdir.</p>																																										
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin negatif %62 ve -8,89 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p> <p>Halka arza katılmayan mevcut ortaklar için pay başına pozitif sulanma etkisinin ise %65 ve 2,10 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Halka Arz Sonrası Pay Başında Defter Değeri (TL)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Halka Arz Öncesi</th> <th>Halka Arz Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td> <td></td> <td>14,23</td> </tr> <tr> <td>Defter Değeri (Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar)</td> <td>214.094.631</td> <td>440.911.640</td> </tr> <tr> <td>Pay Sayısı</td> <td>66.000.000</td> <td>82.500.000</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td> <td>3,24</td> <td>5,34</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td> <td></td> <td>16.500.000</td> </tr> <tr> <td>Brüt Halka Arz Geliri</td> <td></td> <td>234.795.000</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Masrafları</td> <td></td> <td>7.977.991</td> </tr> <tr> <td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td> <td></td> <td>226.817.009</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>2,10</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>-8,89</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>-62%</td> </tr> </tbody> </table>	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%
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	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>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 kurumların tarafından</p>																																										

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 No: 10...
 Tic Sic No: 231643
 Şişli/İstanbul



Handwritten signatures and initials.

		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.

43
 ŞİRKETİNİN MENKUL YATIRIM
 ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Nispetiye Cad. 101. Kat Kat:101 No:101
 No:101 Kat:101 Kat:101 Kat:101
 No:101 Kat:101 Kat:101 Kat:101
 No:101 Kat:101 Kat:101 Kat:101

43



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Finansman gelirleri	1.603.295	10.286.329
Finansman giderleri (-)	-5.943.266	-9.239.736
Vergi öncesi kâr/zarar	8.686.231	135.020.571
Vergi gelir / gideri (-)	282.527	-18.465.808
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	0	0
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	282.527	-18.465.808
Dönem kârı / zararı	8.968.758	116.554.763
Dönem kârının (zararının) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	0	0
Ana ortaklık payları	8.968.758	116.554.763
Pay başına kazanç (zarar)	0,14	1,77
Dönem kârı / zararı	8.968.758	116.554.763
Diğer kapsamlı gelir tablosu		
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış / azalışları		11.956.167
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / azalışları vergi etkisi		-2.391.233
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	-280.477	-247.585
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) vergi etkisi	61.705	0
Diğer kapsamlı gelir / gider	-218.772	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

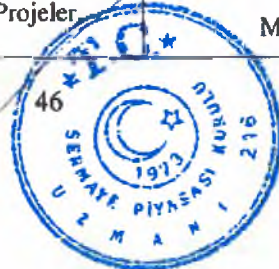
30.09.2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik 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)	823.868.480

Handwritten signature

ETG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
No:10 Umuraniye/İST. Tel:0212 261044
E-posta: E-Posta: 085 965 0473



Handwritten signature

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 Cârî-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	İşletmecî 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	İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	195,32%	≤ %500

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. Çiğdem Apartmanı Kat: 5
No: 34, Beşiktaş/İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271947
Sicil Gazetesi No: 28/195/2002

47



[Handwritten signatures and initials]

8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-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/(I)	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

Adıy
GYO GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
No: 121, 121/1, 121/2, 121/3, 121/4, 121/5
No: 121/6, 121/7, 121/8, 121/9, 121/10, 121/11, 121/12, 121/13, 121/14, 121/15, 121/16, 121/17, 121/18, 121/19, 121/20, 121/21, 121/22, 121/23, 121/24, 121/25, 121/26, 121/27, 121/28, 121/29, 121/30, 121/31, 121/32, 121/33, 121/34, 121/35, 121/36, 121/37, 121/38, 121/39, 121/40, 121/41, 121/42, 121/43, 121/44, 121/45, 121/46, 121/47, 121/48, 121/49, 121/50, 121/51, 121/52, 121/53, 121/54, 121/55, 121/56, 121/57, 121/58, 121/59, 121/60, 121/61, 121/62, 121/63, 121/64, 121/65, 121/66, 121/67, 121/68, 121/69, 121/70, 121/71, 121/72, 121/73, 121/74, 121/75, 121/76, 121/77, 121/78, 121/79, 121/80, 121/81, 121/82, 121/83, 121/84, 121/85, 121/86, 121/87, 121/88, 121/89, 121/90, 121/91, 121/92, 121/93, 121/94, 121/95, 121/96, 121/97, 121/98, 121/99, 121/100, 121/101, 121/102, 121/103, 121/104, 121/105, 121/106, 121/107, 121/108, 121/109, 121/110, 121/111, 121/112, 121/113, 121/114, 121/115, 121/116, 121/117, 121/118, 121/119, 121/120, 121/121, 121/122, 121/123, 121/124, 121/125, 121/126, 121/127, 121/128, 121/129, 121/130, 121/131, 121/132, 121/133, 121/134, 121/135, 121/136, 121/137, 121/138, 121/139, 121/140, 121/141, 121/142, 121/143, 121/144, 121/145, 121/146, 121/147, 121/148, 121/149, 121/150, 121/151, 121/152, 121/153, 121/154, 121/155, 121/156, 121/157, 121/158, 121/159, 121/160, 121/161, 121/162, 121/163, 121/164, 121/165, 121/166, 121/167, 121/168, 121/169, 121/170, 121/171, 121/172, 121/173, 121/174, 121/175, 121/176, 121/177, 121/178, 121/179, 121/180, 121/181, 121/182, 121/183, 121/184, 121/185, 121/186, 121/187, 121/188, 121/189, 121/190, 121/191, 121/192, 121/193, 121/194, 121/195, 121/196, 121/197, 121/198, 121/199, 121/200, 121/201, 121/202, 121/203, 121/204, 121/205, 121/206, 121/207, 121/208, 121/209, 121/210, 121/211, 121/212, 121/213, 121/214, 121/215, 121/216, 121/217, 121/218, 121/219, 121/220, 121/221, 121/222, 121/223, 121/224, 121/225, 121/226, 121/227, 121/228, 121/229, 121/230, 121/231, 121/232, 121/233, 121/234, 121/235, 121/236, 121/237, 121/238, 121/239, 121/240, 121/241, 121/242, 121/243, 121/244, 121/245, 121/246, 121/247, 121/248, 121/249, 121/250, 121/251, 121/252, 121/253, 121/254, 121/255, 121/256, 121/257, 121/258, 121/259, 121/260, 121/261, 121/262, 121/263, 121/264, 121/265, 121/266, 121/267, 121/268, 121/269, 121/270, 121/271, 121/272, 121/273, 121/274, 121/275, 121/276, 121/277, 121/278, 121/279, 121/280, 121/281, 121/282, 121/283, 121/284, 121/285, 121/286, 121/287, 121/288, 121/289, 121/290, 121/291, 121/292, 121/293, 121/294, 121/295, 121/296, 121/297, 121/298, 121/299, 121/300, 121/301, 121/302, 121/303, 121/304, 121/305, 121/306, 121/307, 121/308, 121/309, 121/310, 121/311, 121/312, 121/313, 121/314, 121/315, 121/316, 121/317, 121/318, 121/319, 121/320, 121/321, 121/322, 121/323, 121/324, 121/325, 121/326, 121/327, 121/328, 121/329, 121/330, 121/331, 121/332, 121/333, 121/334, 121/335, 121/336, 121/337, 121/338, 121/339, 121/340, 121/341, 121/342, 121/343, 121/344, 121/345, 121/346, 121/347, 121/348, 121/349, 121/350, 121/351, 121/352, 121/353, 121/354, 121/355, 121/356, 121/357, 121/358, 121/359, 121/360, 121/361, 121/362, 121/363, 121/364, 121/365, 121/366, 121/367, 121/368, 121/369, 121/370, 121/371, 121/372, 121/373, 121/374, 121/375, 121/376, 121/377, 121/378, 121/379, 121/380, 121/381, 121/382, 121/383, 121/384, 121/385, 121/386, 121/387, 121/388, 121/389, 121/390, 121/391, 121/392, 121/393, 121/394, 121/395, 121/396, 121/397, 121/398, 121/399, 121/400, 121/401, 121/402, 121/403, 121/404, 121/405, 121/406, 121/407, 121/408, 121/409, 121/410, 121/411, 121/412, 121/413, 121/414, 121/415, 121/416, 121/417, 121/418, 121/419, 121/420, 121/421, 121/422, 121/423, 121/424, 121/425, 121/426, 121/427, 121/428, 121/429, 121/430, 121/431, 121/432, 121/433, 121/434, 121/435, 121/436, 121/437, 121/438, 121/439, 121/440, 121/441, 121/442, 121/443, 121/444, 121/445, 121/446, 121/447, 121/448, 121/449, 121/450, 121/451, 121/452, 121/453, 121/454, 121/455, 121/456, 121/457, 121/458, 121/459, 121/460, 121/461, 121/462, 121/463, 121/464, 121/465, 121/466, 121/467, 121/468, 121/469, 121/470, 121/471, 121/472, 121/473, 121/474, 121/475, 121/476, 121/477, 121/478, 121/479, 121/480, 121/481, 121/482, 121/483, 121/484, 121/485, 121/486, 121/487, 121/488, 121/489, 121/490, 121/491, 121/492, 121/493, 121/494, 121/495, 121/496, 121/497, 121/498, 121/499, 121/500, 121/501, 121/502, 121/503, 121/504, 121/505, 121/506, 121/507, 121/508, 121/509, 121/510, 121/511, 121/512, 121/513, 121/514, 121/515, 121/516, 121/517, 121/518, 121/519, 121/520, 121/521, 121/522, 121/523, 121/524, 121/525, 121/526, 121/527, 121/528, 121/529, 121/530, 121/531, 121/532, 121/533, 121/534, 121/535, 121/536, 121/537, 121/538, 121/539, 121/540, 121/541, 121/542, 121/543, 121/544, 121/545, 121/546, 121/547, 121/548, 121/549, 121/550, 121/551, 121/552, 121/553, 121/554, 121/555, 121/556, 121/557, 121/558, 121/559, 121/560, 121/561, 121/562, 121/563, 121/564, 121/565, 121/566, 121/567, 121/568, 121/569, 121/570, 121/571, 121/572, 121/573, 121/574, 121/575, 121/576, 121/577, 121/578, 121/579, 121/580, 121/581, 121/582, 121/583, 121/584, 121/585, 121/586, 121/587, 121/588, 121/589, 121/590, 121/591, 121/592, 121/593, 121/594, 121/595, 121/596, 121/597, 121/598, 121/599, 121/600, 121/601, 121/602, 121/603, 121/604, 121/605, 121/606, 121/607, 121/608, 121/609, 121/610, 121/611, 121/612, 121/613, 121/614, 121/615, 121/616, 121/617, 121/618, 121/619, 121/620, 121/621, 121/622, 121/623, 121/624, 121/625, 121/626, 121/627, 121/628, 121/629, 121/630, 121/631, 121/632, 121/633, 121/634, 121/635, 121/636, 121/637, 121/638, 121/639, 121/640, 121/641, 121/642, 121/643, 121/644, 121/645, 121/646, 121/647, 121/648, 121/649, 121/650, 121/651, 121/652, 121/653, 121/654, 121/655, 121/656, 121/657, 121/658, 121/659, 121/660, 121/661, 121/662, 121/663, 121/664, 121/665, 121/666, 121/667, 121/668, 121/669, 121/670, 121/671, 121/672, 121/673, 121/674, 121/675, 121/676, 121/677, 121/678, 121/679, 121/680, 121/681, 121/682, 121/683, 121/684, 121/685, 121/686, 121/687, 121/688, 121/689, 121/690, 121/691, 121/692, 121/693, 121/694, 121/695, 121/696, 121/697, 121/698, 121/699, 121/700, 121/701, 121/702, 121/703, 121/704, 121/705, 121/706, 121/707, 121/708, 121/709, 121/710, 121/711, 121/712, 121/713, 121/714, 121/715, 121/716, 121/717, 121/718, 121/719, 121/720, 121/721, 121/722, 121/723, 121/724, 121/725, 121/726, 121/727, 121/728, 121/729, 121/730, 121/731, 121/732, 121/733, 121/734, 121/735, 121/736, 121/737, 121/738, 121/739, 121/740, 121/741, 121/742, 121/743, 121/744, 121/745, 121/746, 121/747, 121/748, 121/749, 121/750, 121/751, 121/752, 121/753, 121/754, 121/755, 121/756, 121/757, 121/758, 121/759, 121/760, 121/761, 121/762, 121/763, 121/764, 121/765, 121/766, 121/767, 121/768, 121/769, 121/770, 121/771, 121/772, 121/773, 121/774, 121/775, 121/776, 121/777, 121/778, 121/779, 121/780, 121/781, 121/782, 121/783, 121/784, 121/785, 121/786, 121/787, 121/788, 121/789, 121/790, 121/791, 121/792, 121/793, 121/794, 121/795, 121/796, 121/797, 121/798, 121/799, 121/800, 121/801, 121/802, 121/803, 121/804, 121/805, 121/806, 121/807, 121/808, 121/809, 121/810, 121/811, 121/812, 121/813, 121/814, 121/815, 121/816, 121/817, 121/818, 121/819, 121/820, 121/821, 121/822, 121/823, 121/824, 121/825, 121/826, 121/827, 121/828, 121/829, 121/830, 121/831, 121/832, 121/833, 121/834, 121/835, 121/836, 121/837, 121/838, 121/839, 121/840, 121/841, 121/842, 121/843, 121/844, 121/845, 121/846, 121/847, 121/848, 121/849, 121/850, 121/851, 121/852, 121/853, 121/854, 121/855, 121/856, 121/857, 121/858, 121/859, 121/860, 121/861, 121/862, 121/863, 121/864, 121/865, 121/866, 121/867, 121/868, 121/869, 121/870, 121/871, 121/872, 121/873, 121/874, 121/875, 121/876, 121/877, 121/878, 121/879, 121/880, 121/881, 121/882, 121/883, 121/884, 121/885, 121/886, 121/887, 121/888, 121/889, 121/890, 121/891, 121/892, 121/893, 121/894, 121/895, 121/896, 121/897, 121/898, 121/899, 121/900, 121/901, 121/902, 121/903, 121/904, 121/905, 121/906, 121/907, 121/908, 121/909, 121/910, 121/911, 121/912, 121/913, 121/914, 121/915, 121/916, 121/917, 121/918, 121/919, 121/920, 121/921, 121/922, 121/923, 121/924, 121/925, 121/926, 121/927, 121/928, 121/929, 121/930, 121/931, 121/932, 121/933, 121/934, 121/935, 121/936, 121/937, 121/938, 121/939, 121/940, 121/941, 121/942, 121/943, 121/944, 121/945, 121/946, 121/947, 121/948, 121/949, 121/950, 121/951, 121/952, 121/953, 121/954, 121/955, 121/956, 121/957, 121/958, 121/959, 121/960, 121/961, 121/962, 121/963, 121/964, 121/965, 121/966, 121/967, 121/968, 121/969, 121/970, 121/971, 121/972, 121/973, 121/974, 121/975, 121/976, 121/977, 121/978, 121/979, 121/980, 121/981, 121/982, 121/983, 121/984, 121/985, 121/986, 121/987, 121/988, 121/989, 121/990, 121/991, 121/992, 121/993, 121/994, 121/995, 121/996, 121/997, 121/998, 121/999, 121/1000, 121/1001, 121/1002, 121/1003, 121/1004, 121/1005, 121/1006, 121/1007, 121/1008, 121/1009, 121/1010, 121/1011, 121/1012, 121/1013, 121/1014, 121/1015, 121/1016, 121/1017, 121/1018, 121/1019, 121/1020, 121/1021, 121/1022, 121/1023, 121/1024, 121/1025, 121/1026, 121/1027, 121/1028, 121/1029, 121/1030, 121/1031, 121/1032, 121/1033, 121/1034, 121/1035, 121/1036, 121/1037, 121/1038, 121/1039, 121/1040, 121/1041, 121/1042, 121/1043, 121/1044, 121/1045, 121/1046, 121/1047, 121/1048, 121/1049, 121/1050, 121/1051, 121/1052, 121/1053, 121/1054, 121/1055, 121/1056, 121/1057, 121/1058, 121/1059, 121/1060, 121/1061, 121/1062, 121/1063, 121/1064, 121/1065, 121/1066, 121/1067, 121/1068, 121/1069, 121/1070, 121/1071, 121/1072, 121/1073, 121/1074, 121/1075, 121/1076, 121/1077, 121/1078, 121/1079, 121/1080, 121/1081, 121/1082, 121/1083, 121/1084, 121/1085, 121/1086, 121/1087, 121/1088, 121/1089, 121/1090, 121/1091, 121/1092, 121/1093, 121/1094, 121/1095, 121/1096, 121/1097, 121/1098, 121/1099, 121/1100, 121/1101, 121/1102, 121/1103, 121/1104, 121/1105, 121/1106, 121/1107, 121/1108, 121/1109, 121/1110, 121/1111, 121/1112, 121/1113, 121/1114, 121/1115, 121/1116, 121/1117, 121/1118, 121/1119, 121/1120, 121/1121, 121/1122, 121/1123, 121/1124, 121/1125, 121/1126, 121/1127, 121/1128, 121/1129, 121/1130, 121/1131, 121/1132, 121/1133, 121/1134, 121/1135, 121/1136, 121/1137, 121/1138, 121/1139, 121/1140, 121/1141, 121/1142, 121/1143, 121/1144, 121/1145, 121/1146, 121/1147, 121/1148, 121/1149, 121/1150, 121/1151, 121/1152, 121/1153, 121/1154, 121/1155, 121/1156, 121/1157, 121/1158, 121/1159, 121/1160, 121/1161, 121/1162, 121/1163, 121/1164, 121/1165, 121/1166, 121/1167, 121/1168, 121/1169, 121/1170, 121/1171, 121/1172, 121/1173, 121/1174, 121/1175, 121/1176, 121/1177, 121/1178, 121/1179, 121/1180, 121/1181, 121/1182, 121/1183, 121/1184, 121/1185, 121/1186, 121/1187, 121/1188, 121/1189, 121/1190, 121/1191, 121/1192, 121/1193, 121/1194, 121/1195, 121/1196, 121/1197, 121/1198, 121/1199, 121/1200, 121/1201, 121/1202, 121/1203, 121/1204, 121/1205, 121/1206, 121/1207, 121/1208, 121/1209, 121/1210, 121/1211, 121/1212, 121/1213, 121/1214, 121/1215, 121/1216, 121/1217, 121/1218, 121/1219, 121/1220, 121/1221, 121/1222, 121/1

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 yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansman hüküm

ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
Adres: Kat: 1151 Nispetiye Mahallesi Bulvarı
No: 11 Nispetiye Mahallesi Kat: 1151 Nispetiye Mahallesi
Tic Sic No: 281543
Tic Sic No: 281543



Handwritten signatures and initials.

- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	7.924	90.164.373	-	375.207	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 değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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		Bankalardaki Mevduat	Diğer
Önceki Dönem	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	6.583	76.829.419	-	790.377	22.968.064	17.526
(A+B+C+D) (1)						
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş 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 değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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

veirgörmüştür:

ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL MENKUL YATIRIM
ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL MENKUL YATIRIM
ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL MENKUL YATIRIM



Handwritten signatures and initials.

<u>Sabit faizli finansal araçlar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
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 beklenen 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

	<u>Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)</u>	
	<u>Yabancı paranın %10 değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</u>
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

	<u>Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)</u>	
	<u>Yabancı paranın %10 değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</u>
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 likidite 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.

Adil
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
 Necip Fazıl Paşa Hanza - Artıdava Bulv
 No:70 -Antakya/İST. Tic. Sic.No:28164-S
 F. Sic.No: 383 965 0425



Green
AA

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

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Hürriyet Bulvarı, No:11, Ümraniye/İstanbul
Tic. Sic. No: 281643
E-Posta: Y.Ö. 363 565 1123

55



Handwritten signatures and initials.

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 karşılaşılabileceği 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 yitilmesi nedeniyle zararın karşılanamaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

56
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi Hariciye Sok. No: 10
Kadıköy / Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic No: 278164
Fon Sic No: 385 065 0123

56



Handwritten signature in black ink.

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 aynı sermaye değeri ve değerlendirme 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 getirememesi Şirket'in faaliyetlerini,

57
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye 42/1185 Sayılı Kararı ile
Nispetiye 42/1185 Sayılı Kararı ile
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

57



Handwritten signature and initials.

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 uzlaşmıştır. Narlıbahçe Evleri Projesi'nin değerlendirme 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. İbraçının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımların 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 değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, 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 gerçekleştirilecek 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 değişiklik 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.

[Handwritten signature]
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mah. No:23 Kat:10/10
Beşiktaş/İstanbul / Türkiye
Tic Sicil No: 278164
Tic Sicil YD: 310693423



[Handwritten signature]

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

Şirket
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş / İstanbul
No: 10/Ormanlar/1037 Tic Sic No: 228164-5
S. Bilgiyi V.T. 585 963 1123



Şirket

kendilerine teslim edinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdilebilir 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 değerlendirme 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 subjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayıçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, 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 değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme 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 açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması 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 uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED

[Handwritten signature]
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANDRİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. 107. Kat No: 34100 Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic No: 272184
Sicil Gazetesi: 22.05.2015



[Handwritten signature]


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'nin 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.


EYİ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Halka Arz Blok 1
No: 10, Üsküdar/İstanbul / T.C. Sicil No: 271844-5
Şişli/İstanbul / T.C. Sicil No: 271844-5

63






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 dağıtılabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtım 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 artırılacağına 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 arz 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.

Atılın
EYİ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
No: 10 Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Sicil No: 28184-3
Sicil No: 335 950 1423



Sahibi

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 artırımını 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 göreceği 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 yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya borsadaki makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

ORTAKLI AVONİM ŞİRKETİ
Nispetiye, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 275184
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 275184



[Handwritten signature]

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Etiler Mah. Katip Mustafa Çelebi Sok. No: 10 Ümraniye İstanbul
Tic. Sicil No: 328164-5
Vergi No: 331 252 76



Handwritten signatures and initials.

- 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.

İzin verilmesinden itibaren 2 (iki) yıl içinde inşaaata 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

Seçkin
 GAYRİMENKUL YATIRIM
 ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 İncek, Beşiktaş/İstanbul - 34398/11446
 Kayıt Sicil No: 274193 - Tel: 0212 2311446
 Faks: 0212 2311447



Seçkin *AD*

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, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve kapatılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle

75
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MÜHÜR
ORTAKLIK ARAÇLARI ŞİRKETİ
Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi No: 100 Kat: 10
Etiler, Beşiktaş/İstanbul

75



Handwritten signatures and initials.

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 ihraçının 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

ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
Tic. Sic. No: 271143/031 İl. Sic. No: 271143-0
Yargıt No: 383545192



Handwritten signatures and initials.

tarikh 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 m² 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 m² büyüklüğündeki 1882 ada 51 nolu parsel, 1.459 m² büyüklüğündeki 1892 ada 29 nolu parsel ve 326 m² büyüklüğündeki 1893 ada 19 nolu parsellerden oluşmaktadır. 15.12.2021 tasdik tarihli Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına 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 buldukları lejant itibarıyla yapılaşma hakları bulunmamaktadır. Ancak bölgede henüz imar uygulaması yapılmamıştır.

İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř. 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:

Ad a	Parsel	Alan (m ²)	Birim m ² 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

İnvest
İnvest Gayrimenkul Yatırım
Ortaklık Anonim şirketi
Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 10.01
No: 10 Kat: 10.01 No: 10 Kat: 10.01
Tic. Sic. No: 271945
Tic. Sic. No: 271945



İnvest



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	Dükkan	75	60.000	4.500.000
EYG GYO	2006	İ	68	Ofis	35	45.714	1.600.000
EYG GYO	12715	Z	47	Dükkan	39	61.538	2.400.000
EYG GYO	12715	Z	55	Dükkan	46	63.043	2.900.000
EYG GYO	12734	Bumerang	1	Dükkan	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

ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Ortaklık Bulvarı
No: 10/1 Kat: 10/107 Tel: 0212 210 10 10 5
E-posta: V.D. 382 305 1 323



Handwritten signature and initials.

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

ORTAKLIK AVON...
Maddesiyle...
No 10...
Parsel No 12744



Handwritten signatures and initials.

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

Central Work İş Merkezi

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



Adil
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10
No: 10 Kat: 10 Kat: 10 Kat: 10
Etiler - Beşiktaş - İstanbul
Tic Sic No: 291842
Vergi No: 330 085 022



Salih
AD

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

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

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

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

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

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi
KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

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

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. No: 107 Kat: 5 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 281345
Vergi Sic. No: 340 945 133

85



Handwritten signatures and initials.

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

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

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

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

ŞİRKETİN
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, İsmet Paşa Bulvarı
No: 10 Kat: 10.01.01.01.01.01
Tic Sicil No: 275104
Vergi Sicil No: 380 083 1423

86

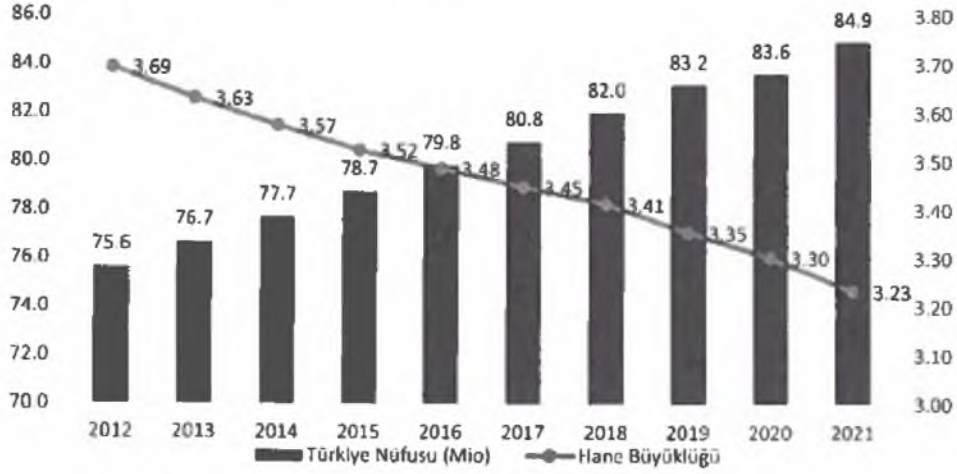


Handwritten signatures and initials.

Konut İhtiyacı Analizi

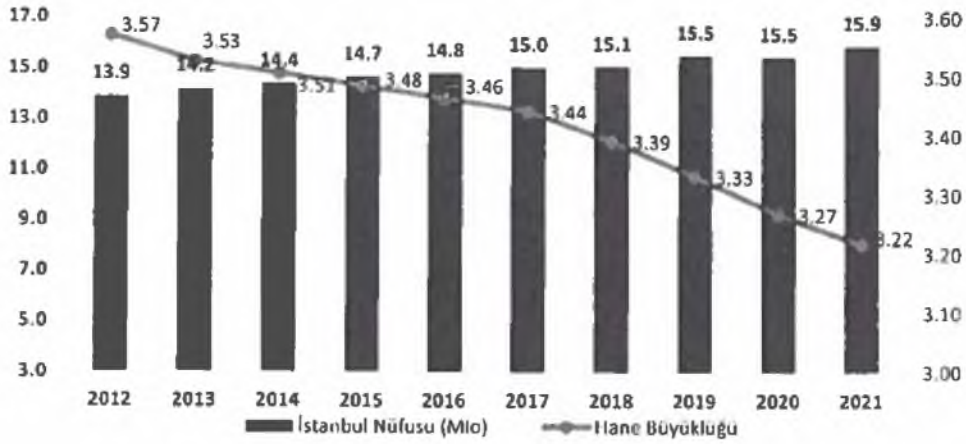
Konut ihtiyacı temelde artan nüfus ve eşanlı olarak ortalama hane halkı sayısındaki azalmadan kaynaklanmaktadır. Son yılların verilerine bakıldığında her iki faktöründe etkisiyle hane halkı sayısında istikrarlı bir artış yaşandığı ve bunun da konuta olan ihtiyacı ve talebi desteklediği görülmektedir.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

Türkiye Nüfus Parametreleri (2012 – 2021)



(Kaynak: TÜİK)

İstanbul Nüfus Parametreleri (2012 – 2021)



(Kaynak: TÜİK)

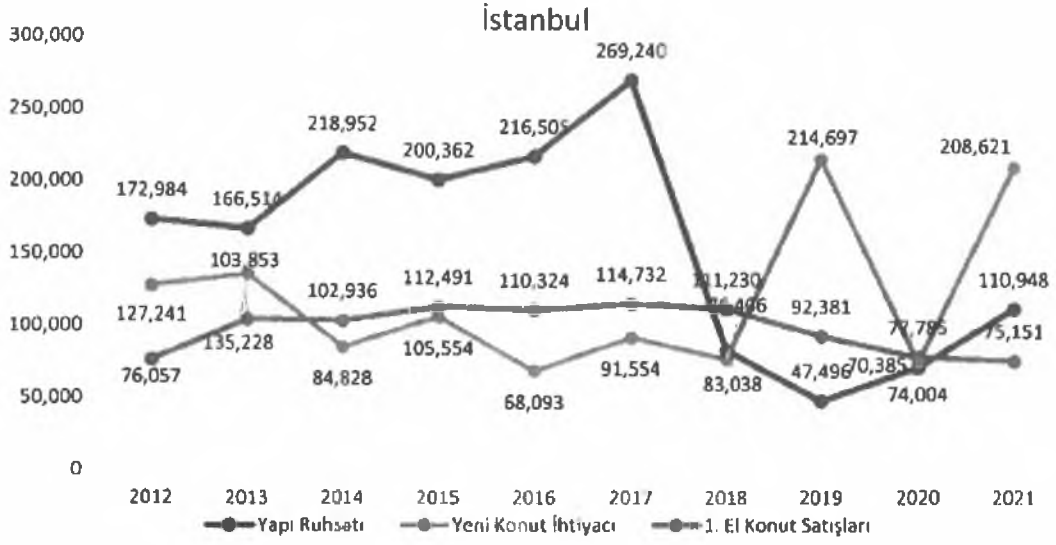
2012-2021 döneminde hanehalkı sayısındaki artışlara bakıldığında Türkiye genelinde ortalama yıllık 609 bin, İstanbul'da ise ortalama yıllık 111 bin adet artış olduğu görülmektedir. Bu sayılar aynı zamanda yıllık yeni konut ihtiyacını da göstermektedir.

ETG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
No:10 Üsküdar Yolu Kat:5/15-16/1046
Tic Sicil No:289999/12

89



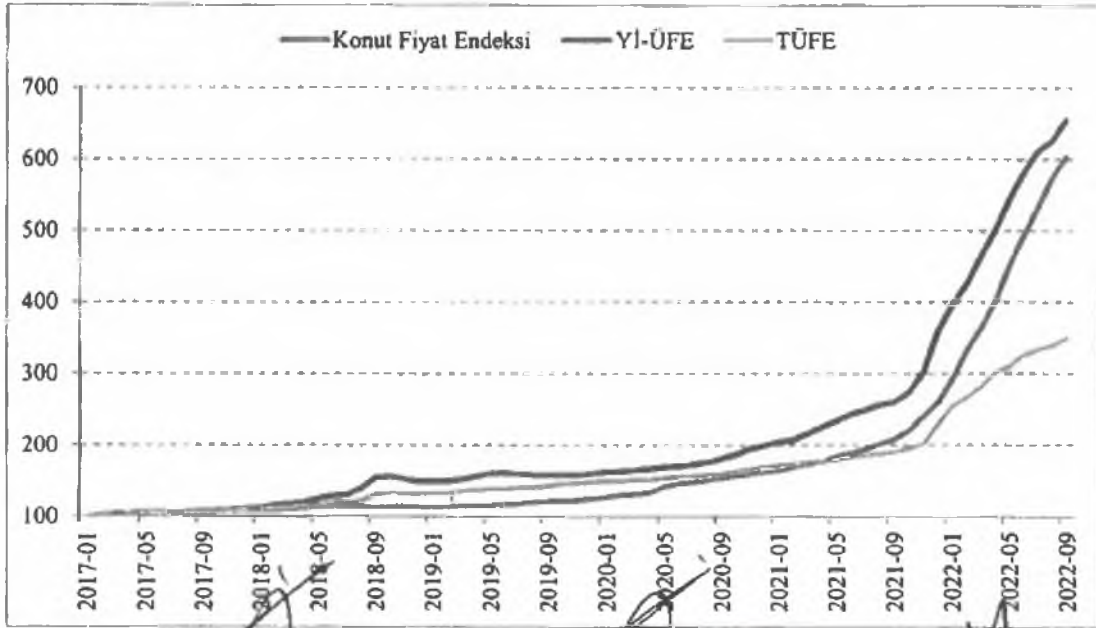
Handwritten signatures and initials.



(Kaynak: TÜİK)

Türkiye’de ve İstanbul’da 2017 yılından sonra konut üretimi düşme eğilimine girmiş ve 2018 yılından sonra konut üretimi ihtiyacı karşılayamaz hale gelmiştir. Hanehalkı sayısındaki artışa kıyaslandığında yapı ruhsatı alan ortalama konut sayısının geçtiğimiz dokuz yıllık dönemde hane halkı sayısındaki artıştan daha fazla olduğu, ancak bu fazlalığın özellikle 2013-2017 döneminde alınan yapı ruhsatlarından kaynaklandığı dikkat çekmektedir. Alınan ruhsat sayıları son dört yılda belirgin bir yavaşlama göstermiştir. 1. El konut satışları da 2019 yılından itibaren konut ihtiyacının altında kalmıştır.

Konut Fiyatları



(Kaynak: TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri, TÜİK)

91

TEY GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mah. C-10 Kat: 10/10 No: 34398
Kadıköy / İstanbul / Türkiye
Tic Sicil No: 271100
Vergi No: 381405 2327

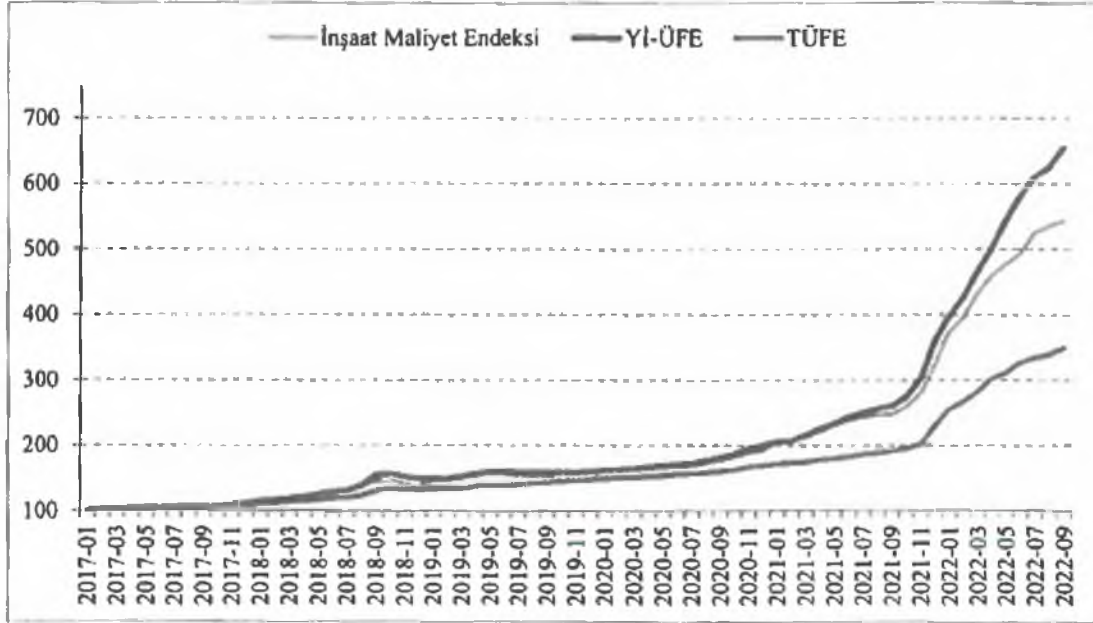
91



Handwritten signatures and initials.

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

İnşaat Maliyetleri



(Kaynak: TÜİK)

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

Yılım 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 hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda TL ve USD bazında artış kaydedilmiştir. İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır ve boşluk oranı ise %19'dan %17.6'ya düşüş kaydetmiştir. Ayrıca, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 106,118 m²'dir. Böylece, 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 350.582 m²'ye ulaşmıştır. Ayrıca, pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde

92

ORTAKLIĞI AYONEM SİRKETİ
İstanbul - Karaköy - İstanbul - Türkiye
Tic. Sic. No: 271045
E-posta: info@ayonem.com.tr

92



Handwritten signature and initials.

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

(Kaynak: GYODER 3. Çeyrek Raporu)

Borsada İşlem Gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

¹ Kaynak: GYODER 3. Çeyrek Raporu
² EquityRT 25.11.2022 tarihi itibarıyla piyasa değerleri

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Çarşı Sokakı
No: 11, Kat: 11, Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 274985-112



[Handwritten signatures]

KILER GYO	5.050
KIZILBÜK GYO	7.044
KORAY GYO	1.105
KÖRFEZ GYO	656
MARTI GYO	1.703
MİSTRAL GYO	926
NUROL GYO	2.723
ÖZAK GYO	14.560
ÖZDERİCİ GYO	1.205
PANORA GYO	2.664
PASİFİK GYO	9.460
PEKER GYO	2.277
PERA GYO	619
REYSAŞ GYO	6.260
ŞEKER GYO	2.343
SERVET GYO	7.628
SİNPAŞ GYO	4.875
T.S.K.B. GYO	3.686
TORUNLAR GYO	17.530
TREND GYO	414
VAKIF GYO	5.370
YENİ GİMAT GYO	8.419
YESİL GYO	419
ZİRAAT GYO	24.219
TOPLAM	224.474

Şirket'in konut sektöründeki yeri ile avantaj ve dezavantajları

Şirket irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği ve rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Şirket'in stratejik hedefleri öncelikle Narlı Bahçe Evleri Projesi'ni tamamlamak, Adım İstanbul Projesi ve DAP Vadisi Projesi'nde sahip olduğu bağımsız bölümlerin satışını sürdürmek, Beykoz Arsaları'ndan imar süreci tamamlanmış olan 9.957 m2 büyüklüğündeki 1831 ada 23 nolu parsel üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirmek ve bir yandan da yeni projelerle Şirket Portföyü'nü genişletmektir.

30.09.2022 tarihli finansal durum tablosu verilerine göre EYG GYO dahil 39 GYO şirketi arasında ödenmiş sermaye sıralamasında 32'nci sırada, Özsermaye sıralamasında 32'nci sırada, Aktif büyüklüğü sıralamasında ise 25'inci sırada bulunmaktadır.

Sıra	Şirket	Aktifler (mn TL)
1	EMLAK GYO	39.341
2	TORUNLAR GYO	20.403
3	ÖZAK GYO	15.353
4	SİNPAŞ GYO	11.559
5	AKİŞ GYO	11.162
6	AKFEN GYO	9.835

Sıra	Şirket	Özsermaye (mn TL)
1	EMLAK GYO	17.452
2	TORUNLAR GYO	15.189
3	ÖZAK GYO	13.304
4	ZİRAAT GYO	8.666
5	HALK GYO	7.114
6	AKİŞ GYO	6.950

Sıra	Şirket	Ödenmiş Sermaye (mn TL)
1	ZİRAAT GYO	4.694
2	EMLAK GYO	3.800
3	HALK GYO	1.570
4	SİNPAŞ GYO	1.500
5	KILER GYO	1.395
6	AKFEN GYO	1.300

ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 11
Nispetiye, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270905/00001

94



Handwritten signatures and initials.

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

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

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

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

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

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

Şirket
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kıyıköy, 32. Sokak, Kat: 1/1
İzmir / Türkiye / 35100
Tic Sicil No: 28890 / 022



Şirket
AS

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mah. 1311 No. Kat: 10 / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272112
Sicil Sicil No: 330685/0457



(Handwritten signature)

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

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

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

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

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Büyükdere - 34398 Nispetiye Mahallesi
 No: 15/1 Kat: 15/1 Blok: 15/1 No: 15/1
 Tic Sicil No: 271800/00000000000000000000

98



Handwritten signatures and initials.

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

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

Şirketin stoklar kaleminde yer alan gayrimenkullerine aşağıda yer verilmiştir.

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



Şirket	Parsel	Proje	Blok	BB No	Defter Değeri
EYG Ofis	12744	Dap	A	53	852.937
EYG Ofis	12744	Dap	A	61	452.286
EYG Ofis	12752	Dap	S	16	847.373
EYG Ofis	12757	Dap	Y	31	967.472
EYG Ofis	12757	Dap	Y	32	965.136
EYG Ofis	12757	Dap	Y	35	837.882
EYG Ofis	12757	Dap	Y	44	804.730
EYG Ofis	12757	Dap	Y	45	760.271
EYG Ofis	12757	Dap	Y	46	817.577

Şirket gayrimenkul yatırımlarını finansal tablolarında stoklar veya yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamakta olup, buna dair açıklamalar İzahname'nin 6.2.1'inci maddesinde yer almaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının, stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi
Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar ve stoklarda yer alan gayrimenkuller ile yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde kısıtlama bulunmamakla birlikte, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan gayrimenkul yatırımları üzerindeki kısıtlamalar aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkuller üzerinde yer alan şerh ve hak bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

Proje	Blok	Şerh/Hak	AÇIKLAMA
Dap	I	Şerh	9143 Nolu Trafo Merkezi Ve Geçiş Yeri İçin 99 Yıl Müddetle Tek Genel Müdürlüğü Lehine Kira Şerhi 08/10/1990 Yev:2313 (08.10.1990 – 2313)
Dap	Z	Şerh	Beyoğlu 20 Noterliğince Tanzim Olunan 06/07/1987 Tarih Ve 24671 Sayılı Kira Kontratosunda Yazılı Olduğu Üzere 9149 Nolu Trafo Merkezi 99 Yıllığı 1 Tl Den 03/07/1987 Den İtibaren 99 Yıl Müddetle Tek Genel Müdürlüğü Lehine Kira Şerhi 09/07/1987 Yev:1868 (09.07.1987 – 1868)
Dap	S	Şerh	1 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (9825 Nolu T.M. Yeri Ve Kablo Geçiş Güzergahı İçin Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 99 Yıllığına 1 Tl Bedelle 99 Yıllığına Kira Şerhi) (04.04.2016 / 7115)

Şirket
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, 34399 No.lu Kat. No: 1/1
No: 1/1 Kat: 1/1 No: 1/1 Kat: 1/1
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

101



Şirket
Şirket

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

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

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

Stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlar için orta ve uzun vadeli finansman ihtiyaçları için...



Handwritten signatures and initials.

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

İmza

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 ANONİM ŞİRKETİ
 Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 1
 Kat: 9, Beşiktaş/İstanbul



İmza

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

Adly
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye
Kad. No: 10, Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 276000 / Şirket Sicil No: 276000



Handwritten signatures and initials.

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

Adilhan
EYG GAYR MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Cad. No: 106 Kat: 10
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272100 / Mers: 08100012710000000000

106



Handwritten signatures and initials.

Malik	Proje	Blok	Daire No	Kısıtlamanın / Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Tarih	Tutar
EYG GYO	DAP OFİS	Y OFİS	48	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	17.05.2018	1.000.000
EYG GYO	DAP OFİS	Y OFİS	59	İpotek	ZİRAAT KATILIM	Kredi	01.02.2022	7.180.000
EYG GYO	DAP OFİS	Y OFİS	60	İpotek	ZİRAAT BANKASI	Kredi	17.05.2018	1.000.000
EYG GYO	DAP OFİS	Y OFİS	115	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	14.01.2021	910.000
EYG GYO	DAP OFİS	Z OFİS (A)	47	İpotek	VAKIF KATILIM	Kredi	29.04.2021	1.000.000
EYG GYO	DAP OFİS	Z OFİS (A)	55	İpotek	ZİRAAT KATILIM	Kredi	01.02.2022	2.600.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	C	36	İpotek	HALKBANK	Kredi	04.12.2020	1.700.000
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	5	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	27	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	31	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG GYO	NARLIBAHÇE	E	32	İpotek	HALKBANK	Kredi	25.08.2020	10.094.400
EYG OFİS	CENTRAL WORK	MAĞAZA	2	İpotek	T.FİNANS	Kredi	19.02.2016	50.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	40	İpotek	T.FİNANS	Kredi	22.12.2017	3.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	41	İpotek	T.FİNANS	Kredi	22.12.2017	3.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	44	İpotek	T.FİNANS	Kredi	08.12.2017	10.260.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	47	İpotek	T.FİNANS	Kredi	08.12.2017	10.260.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	53	İpotek	T.FİNANS	Kredi	08.12.2017	10.260.000
EYG OFİS	DAP OFİS	A OFİS	61	İpotek	T.FİNANS	Kredi	08.12.2017	10.260.000
EYG OFİS	DAP OFİS	S OFİS	16	İpotek	HALKBANK	Kredi	02.08.2021	1.500.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	32	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	35	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	44	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	45	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000
EYG OFİS	DAP OFİS	Y OFİS	46	İpotek	ALBARAKA	Kredi	31.08.2022	40.000.000

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

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

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

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

30.09.2022 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Handwritten signature
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER
SİCİSİ NO: 274900/2019-1
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
SİRKETİ KAYIT VE MÜHÜR BÜYÜKBAŞKANLIĞI



Handwritten signature

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

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

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

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

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

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

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

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

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

Handwritten signature
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
İM. T.C. ANONİM ŞİRKETİ
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274204/01-1
Etiler, Beşiktaş, İstanbul



Handwritten signature

VARLIKLAR

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

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

Dönen Varlıklar

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

ŞİRKETİN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tic. Sic. No: 270914/00000000000
M. H. K. C. S. No: 270914/00000000000
T. S. No: 270914/00000000000



Handwritten signatures and initials.

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

Finansal Yatırımlar

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

Ticari Alacaklar

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

Stoklar

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

Peşin Ödenmiş Giderler

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

Diğer Dönen Varlıklar

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

[Handwritten signature]
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
OPTANLILIK ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Akmerkez 2 Kat: 202
Etiler, Beşiktaş/İstanbul /T.C.
Tic Sicil No: 274127
Ticaret Sicil No: 274127

110



[Handwritten signature]

Duran Varlıklar

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

Ticari alacaklar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Maddi Duran Varlıklar

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

Uzun Vadeli Stoklar

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

Ertelenmiş Vergi Varlığı

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

Handwritten signature
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AYKINIA ŞİRKETİ
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AYKINIA ŞİRKETİ
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AYKINIA ŞİRKETİ
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AYKINIA ŞİRKETİ



Handwritten signature

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.

Ertelenmiş Gelirler

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

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

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

Uzun Vadeli 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 ve %54'dür. Şirket'in özkaynaklarında 15.09.2021-31.12.2021 döneminde %17 oranında bir artış (ödenmiş sermaye artışı), 31.12.2021-30.09.2022 döneminde ise %143 oranında bir artış (net dönem karı artışı) meydana gelmiştir.



Handwritten signatures and initials.

10.2. Faaliyet sonuçları

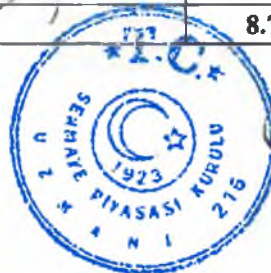
10.2.1. İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

Kâr ve zarar tablosu	15.09.2021 31.12.2021	01.01.2022 30.09.2022
Hâsılat	12.364.403	60.964.497
Satışların maliyeti (-)	-9.135.694	-36.964.392
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	3.228.709	24.000.105
Genel yönetim giderleri (-)	-3.197.119	-11.245.979
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-3.687.758	-3.098.909
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.994.100	10.599.399
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-2.360.530	-9.158.613
Esas faaliyet kârı / zararı (-)	-3.022.598	11.096.003
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	16.048.800	122.877.975
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı	13.026.202	133.973.978
Finansman gelirleri	1.603.295	10.286.329
Finansman giderleri (-)	-5.943.266	-9.239.736
Vergi öncesi kâr/zarar	8.686.231	135.020.571
Vergi gelir / gideri (-)	282.527	-18.465.808
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	0	0
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	282.527	-18.465.808
Dönem kârı / zararı	8.968.758	116.554.763
Dönem kârının (zararının) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	0	0
Ana ortaklık payları	8.968.758	116.554.763
Pay başına kazanç (zarar)	0,14	1,77
Dönem kârı / zararı	8.968.758	116.554.763
Diğer kapsamlı gelir tablosu		
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış / azalışları		11.956.167
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / azalışları vergi etkisi		-2.391.233
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	-280.477	-247.585
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) vergi etkisi	61.705	0
Diğer kapsamlı gelir / gider	-218.772	9.317.349
Toplam kapsamlı gelir	8.749.986	125.872.112
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	0	0
Ana ortaklık payları	8.749.986	125.872.112
Toplam kapsamlı gelir (gider)	8.749.986	125.872.112

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

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

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



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. Üretimi devam etmekte olan konutlardan 342 bağımsız bölümün 272 adedinin (%80'ni), ayrıca 6 adet ticari ünitenin 4 (% 67'si) adedinin ön satışı tamamlanmıştır.

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

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

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

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

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

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

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

Handwritten signature
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, 34390/34390/100
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

115



Handwritten signature

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

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

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

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

KAYNAKLAR

	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
	15.Eyl.21	31.Ara.21	30.Eyl.22
KAYNAKLAR	15.Eyl.21	31.Ara.21	30.Eyl.22
Kısa vadeli yükümlülükler	359.388.620	609.416.309	1.040.211.353
Kısa vadeli borçlanmalar	70.338.171	77.107.467	184.424.584
Ticari borçlar	57.834.452	163.879.678	216.556.659
-İlişkili taraflara ticari borçlar	0	10.547.645	110.908
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	0	153.332.033	216.445.751
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	279.146	550.376	1.055.273
Diğer borçlar	18.218.357	18.883.914	6.287.294
-İlişkili taraflara diğer borçlar	17.920.454	18.046.587	1.371.125
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	297.903	837.327	4.916.169
Ertelenmiş gelirler	212.257.572	348.372.106	631.281.729
Kısa vadeli karşılıklar	460.922	622.768	605.814
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	292.722	454.568	437.614
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	168.200	168.200	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler	188.716.208	70.916.008	111.368.476
Uzun vadeli borçlanmalar	77.222.587	59.393.100	85.908.666
Ticari borçlar	164.750.000	0	0
Diğer borçlar	117.430	102.751	29.358
Uzun vadeli karşılıklar	645.563	994.815	1.311.472

118
EYİ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. YONCA ŞİRKETİ
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 3309000000



118
EYİ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. YONCA ŞİRKETİ
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Vergi No: 3309000000

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

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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

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

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

Handwritten signature

ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 271100/00000000000000000000
No: 271100/00000000000000000000
Sicil No: 271100/00000000000000000000



Handwritten signature and initials

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

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

Handwritten signature

EVG ÇAYIRCI MENKUL DEĞERLER
ORTAKLIĞI - AYDINLI ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, 2. Cadde No: 22, Kat: 2
34398 Beşiktaş/İstanbul Tic. Sic. No: 27549
E-Posta: evg@evg.com.tr



Handwritten signature

İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(149.322.049)
Dönem karı (zararı)		116.554.763
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(114.996.338)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	282.451
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		120.600
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		120.600
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		52.118
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	52.118
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.758.179)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		99.612
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	9	(2.438.775)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	9	580.984
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(121.829.328)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(121.829.328)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	18.465.808
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(10.329.808)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(150.873.460)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		(51.773.524)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(14.037.879)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	5	(1.341)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	9	(14.036.538)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		415.170
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	5	-
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	10	415.170
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(209.920.403)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	12	(162.510.250)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.115.756
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	5	(10.436.737)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	9	65.552.493
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	17	504.897
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(12.670.013)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	5	(16.675.462)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	10	4.005.449
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	12	282.909.623
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(38.906.837)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	18	(38.906.837)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(149.315.035)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	(7.014)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(32.964)
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(32.964)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		132.996.696
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, net	8	133.354.557
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları, net	8	-
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)	8	(357.861)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	6	(16.358.317)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	22.985.590
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		6.627.273

Handwritten signature

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 1
K: 1 Kat: 10
34398 Beşiktaş/İstanbul



Handwritten signature

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

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

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

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

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

11.4. İşletme sermayesi beyanı

30.09.2022 tarihi 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 247.693.221 TL tutarındaki fon ile net işletme sermayesinin pozitifte dönmesi beklenmektedir.

[Handwritten signature]
TIG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye
Kad. No: 10, Beşiktaş/İstanbul



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

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

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

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

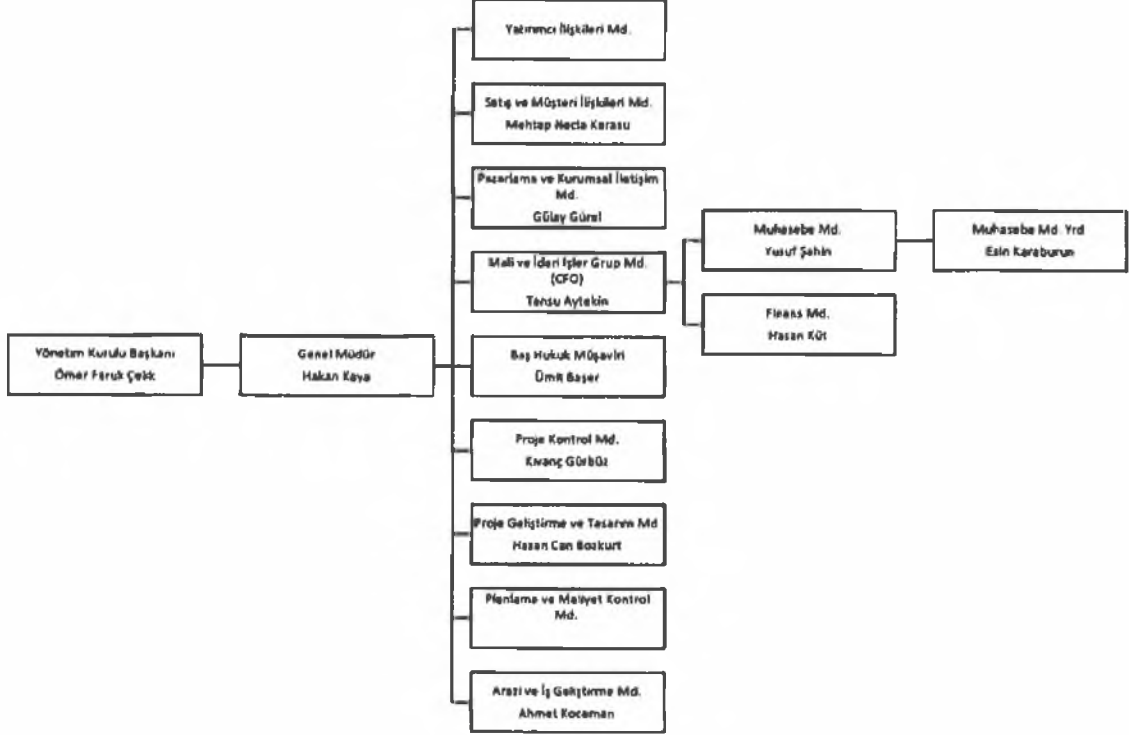
Son hesap yılının bitiminden izahname tarihine kadar olan sürede Şirket, Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin üretim faaliyetlerine devam etmiştir. Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin stoklarda sınıflanan maliyeti 31.12.2021 tarihi itibarıyla 410.336.660 TL iken 30.09.2022 tarihi itibarıyla 630.807.063 TL'ye yükselmiştir.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



15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:



15.2. İdari yapı

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

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

Ömer Faruk Çelik
Hakan Kaya

125



Handwritten signatures and initials.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (TL / %)
Ezgi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	15.09.2024 tarihine kadar/ 2 yıl	590.068 (%0,89)
Ali Atif Bir	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi Alemdağ Caddesi No:60 Masaldan İş Merkezi F Blok K:4, 34000 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	15.09.2024 tarihine kadar/ 2 yıl	-
Metin Kılci	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yukarı Öveçler Mah. 1235. Cad. No:9/22 Plenty Plaza Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	15.09.2024 tarihine kadar/ 2 yıl	-
İbrahim Ünalmiş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Hançayırı Yolu Sokak Blok D27 No: 49 Daire 10 Tarabya/ Sarıyer	Yönetim Kurulu Üyesi	15.09.2024 tarihine kadar/ 2 yıl	-

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL / %)	
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Necip Fazıl Mahallesi Hamza Yerlikaya Bul. No:10 Ümraniye / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	63.425.260	96,09%

Stil
 GAYE MENKUL YATIRIM
 ÜSTAN ÇI AYDIN ŞİRKETİ
 No: 10 Ümraniye Bul. No: 10 Ümraniye / İstanbul
 Tic Sicil No: 271100 / Şişli / İstanbul
 Tic Sicil No: 271100 / Şişli / İstanbul

126



Stil
Stil

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



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

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

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



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

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

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

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

Yönetim Kurulu

Ömer Faruk Çelik

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

(Handwritten signature)
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIK VE MENKUL DEĞERLER
A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI
15.03.2014
16.03.2014
17.03.2014



(Handwritten signature)

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

İbrahim Ünalmiş

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

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Tansu Aytekin

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

Ümit Başer

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

Yusuf Şahin

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



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

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

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

[Handwritten signature]
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU
Başkanlığı
No: 15/2022
Tarih: 15/05/2022



[Handwritten signature]

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

[Handwritten signature]
EYİ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 271700/00000000000
Bu belge elektronik ortamda
Sicil No: 271700/00000000000



[Handwritten signature]

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

Şirket'in Yönetim Kurulu'na ve diğer yöneticilere cari dönem sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin brüt toplamı aşağıda yer almaktadır.

Yıllık Yapılan Ücret Ödemeleri (TL)		
Ödeme Açıklaması	31.12.2021	30.09.2022
Yönetim Kurulu Huzur Hakkı Brüt Ödemeleri	348.831	934.428
Yöneticilere (*) Ödenen Brüt Ücretler	1.058.382	3.612.149
TOPLAM	1.407.213	4.546.577

(*) Yöneticiler kapsamında Şirket'in mevcut tescil olan temsil ilzam kararı esas alınmıştır.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için Şirket'in ayırmış olduğu toplam tutarlar 1.311.472 TL'dir.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	15.9.2021 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 15.9.2024 tarihine kadar yaklaşık 2 yıl görev süresi kalmıştır.
Hakan Kaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür	15.9.2021 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 15.9.2024 tarihine kadar yaklaşık 2 yıl görev süresi kalmıştır.

ŞİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
SİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
SİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
SİRKETİN YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

136



Handwritten signatures and initials.

Yönetimde Söz Sahibi Personel Listesi			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Gülay Gürel	Pazarlama ve Kurumsal İletişim Müdürü	Pazarlama ve Kurumsal İletişim Müdürü	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.
Tansu Aytekin	Mali ve İdari İşler Grup Müdürü	Mali ve İdari İşler Grup Müdürü	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.
Yusuf Şahin	Muhasebe Müdürü	Muhasebe Müdürü	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.
Hasan Küt	Finans Müdürü	Finans Müdürü	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.
Ümit Başer	Baş Hukuk Müşaviri	Baş Hukuk Müşaviri	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.
Kıvanç Gürbüz	Proje Kontrol Müdürü	Proje Kontrol Müdürü	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.
Hasan Can Bozkurt	Proje Geliştirme ve Tasarım Müdürü	Proje Geliştirme ve Tasarım Müdürü	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.
Ahmet Kocaman	Arazi ve İş Geliştirme Müdürü	Arazi ve İş Geliştirme Müdürü	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.
Esin Karaburun	Muhasebe Müdür Yardımcısı	Muhasebe Müdür Yardımcısı	Aksi kararlaştırılmaya kadar görevde kalacaktır.

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde Şirket ve/veya Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

[Handwritten signature]
 EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
 ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Nispetiye Mahallesi, 2. Cadde, No: 10
 Kat: 2, Beşiktaş/İstanbul

138



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

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

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

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

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

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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



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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Komitenin temel amacı Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. 2 (iki) üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

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

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

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

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



karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

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

Ücretlendirme Politikası

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, yönetim kurulu tarafından hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştir ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz.

Bilgilendirme Politikası

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

Kâr Dağıtım Politikası

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



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

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

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

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

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

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

Bağış ve Yardım Politikası

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

Esas Sözleşme'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirleneceği belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Esas Sözleşme'nin 6'ncı maddesi hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve

Handwritten signature

ÜST YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/122



Handwritten signature

yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur. Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

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

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

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

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

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



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

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

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

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

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

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



18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Personelin İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirket'in 25.11.2022 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler değişmemiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

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

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Ömer Faruk Çelik, 1.000.000 (bir milyon) adet A Grubu imtiyazlı pay sahibidir. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı genel kurul tarafından A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz ve halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK'nın kararı ile ortadan kalkar. Halka açılmadan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK'nın

Adı Soyadı

ÖZETİ
Tarih: 25.11.2022
No: 2022/11
Yer: İstanbul
Kısmetli
Kısmetli
Kısmetli

145



Handwritten signature and initials

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

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

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

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

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

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

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

Ömer Faruk Çelik
ŞİRKETİN YÖNETİMİNE SAHİP OLANLARIN YA DA İHRAÇÇIYI KONTROL EDENLERİN ADI, SOYADI, TİCARET UNVANI, YÖNETİM HAKİMİYETİNİN KAYNAĞI VE BU GÜCÜN KÖTÜYE KULLANILMASINI ENGELLEMELERİN İÇİN ALINAN TEDBİRLER



Esas Sözleşme'nin:

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

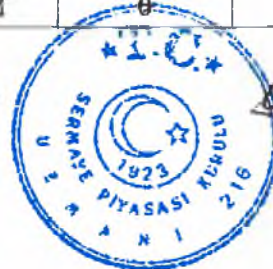
20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

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

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

**Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı

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



*Ömer Faruk Çelik

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

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

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

*Ömer Faruk Çelik

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

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

*Ömer Faruk Çelik

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

*Büşra Çelik ve Ezgi Çelik Adi Ortaklığı

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

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

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

Adil
EYG GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIM
BÖLÜMÜ
KURUMSAL İŞLER
MÜDÜRLÜĞÜ
Etiler Mahallesi, Katip Çelebi
Caddesi No: 10/1 Kat: 10. Kat
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye



21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Şirket 18.11.2021 tarihli genel kurul toplantısında iç kaynaklardan sermaye artırımı kararı almış ve sermayesini 17.131.900 TL'den (on yedi milyon yüz otuz bir bin dokuz yüz Türk Lirası) 48.868.100,00 TL (kırk sekiz milyon sekiz yüz altmış sekiz bin yüz Türk Lirası) artırarak toplam 66.000.000 TL'ye (altmış altı milyon Türk Lirası) artırmıştır. Söz konusu sermaye artırımına ilişkin karar 22.11.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 22.11.2021 tarihli 10456 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Öte yandan, 05.09.2022 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 330.000.000 TL (üç yüz otuz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde 330.000.000 (üç yüz otuz milyon) adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzâmı sermaye piyasası mevzuatı ile TTK

(Faint background text and signatures)

151



(Handwritten signatures)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adil
TİCARET SİCİLİ
ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ
152

152



Adil

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

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

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

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

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

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

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

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

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

Ölül
SERMAYE PİYASASI KURULU
GİRİŞİM KURULU
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Nispetiye Mahallesi, Akmerkez B Blok Kat: 5
34398 Beşiktaş/İstanbul



Ölül

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

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

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

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

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

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

Genel Kurul'un 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'na Katılan Halka Arz Menkul Kıymet Sahiplerinin Bilgilendirme Raporu



Handwritten signatures and initials in black ink.

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

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

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

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

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

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar

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

[Handwritten signature]
G.V. MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KURULUŞ YERİ: ...
...
...
...
...



[Handwritten signature]

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

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Hisse Devir Sözleşmeleri

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

Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

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

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

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

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



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

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

Handwritten signature

EYG GAYR MENKUL KURUM
ULUSAL ÇATILMA SİSTEMİ
Yapı, EYG Proje, EYG Ofis
Ömer Faruk Çelik
2022/09/29



Handwritten signature

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

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

İlişkili Taraf Sözleşmeleri

Kira Sözleşmeleri

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

Fikri Mülkiyete İlişkin Sözleşmeler

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

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

İlişkili



AS

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

Finansal Kiralama Sözleşmeleri

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

İnşaat Sözleşmeleri

Narlı Bahçe Evleri Projesi'ne Dair Sözleşmeler

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

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



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

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

[Handwritten signature]
G. GANİME
UPTA DİC ANONİM ŞİRKETİ
Muhür No: 161
KURUMSAL MÜHÜR
15.10.2021

161



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

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

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

Aracılık Sözleşmesi

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

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

Danışmanlık Sözleşmeleri

Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri

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

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

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

EYG Proje ile Danışmanlık Sözleşmesi

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

[Handwritten signatures and stamps]

[Blue circular stamp: SERMAYE PİYASASI KURULU 216 ANI]

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

Finansal Danışmanlık ve Halka Arza Aracılık Sözleşmesi

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

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

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

Muhtelif Sözleşmeler

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

[Handwritten signature]

163



[Handwritten signatures]

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

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

[Handwritten signature]
 GAYRİMENKUL YATIRIM
 ORTAĞLIK ŞİRKETİ
 İZMİR
 No: 10000000000000000000
 Ticaret Sicil No: 27080000000000000000



[Handwritten signature]

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

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

23.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

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

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

[Handwritten signature]
ORTAKLIK YATIRIM
ORTAKLIK YATIRIM
ORTAKLIK YATIRIM



[Handwritten signature]

belirtmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

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

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

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

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

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

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

[Handwritten signature]

EGE SERMAYE PİYASASI KURULU
SERMAYE PİYASASI KURULU
1927
SERMAYE PİYASASI KURULU
218
A N I

166



[Handwritten signature]

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

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler
Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

Halka Arz Edilen Paylar B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

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

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

(Handwritten signature)

(Faint background text and stamp)



(Handwritten signature)

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

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

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

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

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

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

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

[Handwritten signature]

[Faint text and stamp area]



[Handwritten signature]

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

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

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

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

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

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, 11-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

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

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

SPKn'nin 27'nci maddesi'nin 1'inci fıkrasında yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19'uncu maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca yönetim kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MCK tarafından gerçekleştirilecektir.

Stelijn



Stelijn

Stelijn

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme’de gösterilen şekilde, Şirket’in internet sitesinde, KAP’ta, EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul’a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul’a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemi’nde (EGKS) işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı’na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı’na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul’a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik” ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ” hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul’a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan “Pay Sahipleri Listesi”nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434,435,436)

TTK madde 432 uyarınca,

- 1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.
- 2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

- 5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu Üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Adil

YÖNETİM KURULU
ORTAKLIK VE MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI
KURULU
Sermaye Piyasası Kurulu
1983
U 3 M A R 1



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az 1.000.000 TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Handwritten signatures and initials in black ink.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular SPK tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Yönetim Kurulu'nun 14.11.2022 tarih ve 2022/20 sayılı kararı ile;

- 1) Şirket'in 66.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 330.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 16.500.000 TL artırılarak 82.500.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 16.500.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 16.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
- 2) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 16.500.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 16.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
- 3) Şirket'in mevcut pay sahibi Ömer Faruk Çelik'in sahip olduğu toplamda 8.250.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerli 8.250.000 adet B grubu hamiline payın halka arz edilmesine ilişkin talebinin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
- 4) Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 16.500.000 TL nominal değerli 16.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan 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 hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Tacirler Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Borsada Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahname'de belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için SPKn ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,

Ömer Faruk Çelik
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 10 Kat: 10
Nispetiye, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272100 / Mers: 081000127210001000000



Ömer Faruk Çelik

- 5) Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılmayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
- 6) Halka arz edilecek paylar için Tacirler Yatırım'ın aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Tacirler Yatırım, Şirketimiz ve Şirketimizin mevcut pay sahibi Ömer Faruk Çelik arasında "Aracılık Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
- 7) Bu kararın İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
- 8) Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Esas Sözleşme'nin nihai sermaye yapısını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla SPK'ya başvurulması ve tadil tasarisına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
- 9) Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için SPK, Borsa İstanbul, T.C. Ticaret Bakanlığı, MKK, Takasbank ve ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in KAP'ta yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına,

katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Handwritten signature
T.C. GAYKİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI
KURULU
SİGORTA VE
TARİHİ
1973
SİGORTA VE
TARİHİ
1973



Handwritten signature

sonrasında BİAŞ'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek duyulmamaktadır.

25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri

Şirket'in her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) nominal değerde ve toplam 24.750.000 TL (yirmi dört milyon yedi yüz elli bin Türk Lirası) nominal değerli 24.750.000 (yirmi dört milyon yedi yüz elli bin) adet B Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından İzahname'nin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan paylardan, Şirket'in sermayesinin 66.000.000 TL (altmış altı milyon Türk Lirası)'den 82.500.000 TL'ye çıkartılması ile ihraç edilecek 16.500.000 TL nominal değerli ve 16.500.000 adet B grubu hamiline yazılı paylar, Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin %20'sine tekabül etmektedir. Ortak satışı ile halka arz edilmesi planlanan kalan paylar olan 8.250.000 TL nominal değerli ve 8.250.000 adet B grubu hamiline yazılı payların Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin %10'una tekabül etmektedir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir.

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Şirket paylarının halka arzı Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 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 2022 yılının dördüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmakta olup, halka arzın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Sermaye artırımı yoluyla Şirket paylarının halka arzı Tacirler Yatırım tarafından "Borsa'da Satış -Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle Borsa birincil piyasasında gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 (iki) iş günü olacaktır.

Borsa'da satış aşamasında, yatırımcıların alım emirleri, birincil piyasasında işlem saatleri içerisinde, payları arz edilen şirket tarafından belirlenen ve duyurulan tek fiyat seviyesinden, BISTECH Platformu üzerindeki pay alım satım sistemine gönderilir. Payların ihracına ilişkin söz konusu fiyat sisteme tanımlıdır ve başka bir fiyattan sisteme emir girilemez.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla talepte bulunulamayacaktır. Halka arz satış süresince ATM, telefon bankacılığı yoluyla talepler iletilenmeyecek olup, blokaj yoluyla talepte bulunulamayacaktır.

[Handwritten signature]
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIK ANA SÖZLEŞİMİ
17/05/2022



[Handwritten signature]

Halka arzdan pay almak isteyen yatırımcıların, satış süresi içinde Borsa'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmektedir.

Borsa İstanbul birincil piyasasında talep toplama saatleri 10:30-13:00 olup, dağıtım ise pay piyasası seansının tamamlanmasının ardından Borsa tarafından otomatik olarak yapılmaktadır.

MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı MKK sicil numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden, sadece zaman önceliği kuralına göre önceliğe sahip ilk emre dağıtım yapılır. Aynı MKK sicil numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Talep toplanmanın sona erdiği an itibarıyla MKK sicil numarası bulunmayan hesaplardan iletilen emirler dağıtıma konu olmayıp, zaman önceliği kuralı geçerlidir.

Sabit fiyat yönteminde tek fiyat girilebileceği için dağıtımda fiyat önceliği söz konusu olmayıp, zaman önceliği kuralı geçerlidir.

Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ aylık bültenlerinde, TSPB ve SPK'nın internet sitelerinde yer almaktadır.

Dağıtım, birincil piyasa süresini bitişini takiben Borsa İstanbul tarafından belirlenen zamanda pay piyasası seansının tamamlanması ardından otomatik olarak yapılır. Dağıtım, gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı Halka Arz Edilen Paylar'ın miktarı gibi faktörlerin etkilerine göre sonlanacaktır.

Dağıtım sırasında üç durum söz konusu olabilir.

Denge: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtıma konu edilmeyecek çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktara eşit olması.

Az Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtıma konu edilmeyecek çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan az olması.

Fazla Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre dağıtıma konu edilmeyecek çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan fazla olması.

Denge ve az talep durumlarında dağıtıma konu her emir tam olarak karşılanacaktır. Fazla talep durumunda ise, dağıtıma konu olduğu tespit edilen emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirden başlanacaktır. Dağıtım zaman önceliğine göre sıralanmış her emre sırayla birer lot dağıtılarak satılacak miktar tamamlanana kadar devam edecektir.

İşlemler, dağıtım tamamen bittikten sonra gerçekleşecektir. Dağıtımın yapıldığı her bir emir ne kadar karşılanmışsa ona ilişkin sözleşme büyüklüğü de o kadar olacaktır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi

Halka arz, Borsa İstanbul birincil piyasasında "Borsa'da Satış- Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile yapılacağından, Borsa İstanbul üyesi yetkili kuruluşlar aracılığı ile halka arza katılan yatırımcıların hesaplarında bulunan bakiye ile alım yapmaları gerekmektedir. Halka arza katılan yatırımcıların ödedikleri pay bedelleri, tahsilatı yapan yatırım kuruluşları tarafından en geç (T+2)'de Tacirler Yatırım'a ait Takasbank hesabına aktaracaklardır.

Handwritten signature

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (M.M.M.)
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 15
Kat: 9, Beşiktaş/İstanbul



Handwritten signature

- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ile Şirket aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması,
- Tacirler Yatırım tarafından, Halka Arz Edilen Paylar'ın satışında yeterli talebin oluşmayacağı veya yeterli derinlikte bir piyasanın oluşmayacağı öngörülmesi hali.

İzahname'de ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği 24'üncü maddesi 4'üncü fıkra hükmü saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

Halka arz, Borsa birincil piyasasında "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile gerçekleştirileceğinden yatırımcılar kendi hesaplarındaki mevcut nakit bedel karşılığında fazla olmamak kaydıyla istedikleri kadar talep girişi yapabilecekler ve ancak bu talep karşılanırsa karşılanan kısım kadar bedel hesaplarından düşülecektir. Böylece iade edilmesi gereken bir bedel oluşmayacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi

Talep adetleri 1 (bir) lot (1 TL) ve katları şeklinde olup yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen pay miktarı ile sınırlıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü ve SPK'nun 8'inci maddeleri uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula 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 SPK'n'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa da yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 11
Kat: 11
Etiler, Beşiktaş, İstanbul



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

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 Özel Durumlar Tebliği'nin ilgili düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 14.11.2022 tarih ve 2022/20 sayılı halka arza ilişkin almış olduğu Yönetim Kurulu kararları uyarınca, yeni pay alma hakkı sermaye artırımını yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:
Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler
Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları
Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Adı Soyadı	Kurum
Ömer Faruk Çelik	EYG GYO
Hakan Kaya	EYG GYO
Ezgi Çelik	EYG GYO
Ali Atıf Bir	EYG GYO
Metin Kilci	EYG GYO
İbrahim Ünalmiş	EYG GYO
Ümit Başer	EYG GYO
Tansu Aytekin	EYG GYO
Yusuf Şahin	EYG GYO
Esin Karaburun	EYG GYO
Hasan Küt	EYG GYO
Mehtap Necla Karasu	EYG GYO
Gülray Gürel	EYG GYO
Kıvanç Gürbüz	EYG GYO
Hasan Can Bozkurt	EYG GYO
Murat Parmakçı	Prm Finansal Danışmanlık

Adı Soyadı
EYG GYO
ORTAKLIK YATIRIM
KURUMU
Nispetiye Mahallesi
Nispetiye Sok. No: 10
Kat: 10
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic Sic No: 272582/123



Adı Soyadı

Tunç Emre Karabulut	Prm Finansal Danışmanlık
Suavi Reşit Buğra Baban	Tacirler Yatırım
Dursun Saper	Tacirler Yatırım
Saadet Ayça Atalay	Tacirler Yatırım
Serkan Karayalçın	Tacirler Yatırım
Berke Anıl Açıktepe	Tacirler Yatırım
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Handan Bacioğlu	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Selin İlkem Erdem	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Ekin Dolgun	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi
Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi
Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

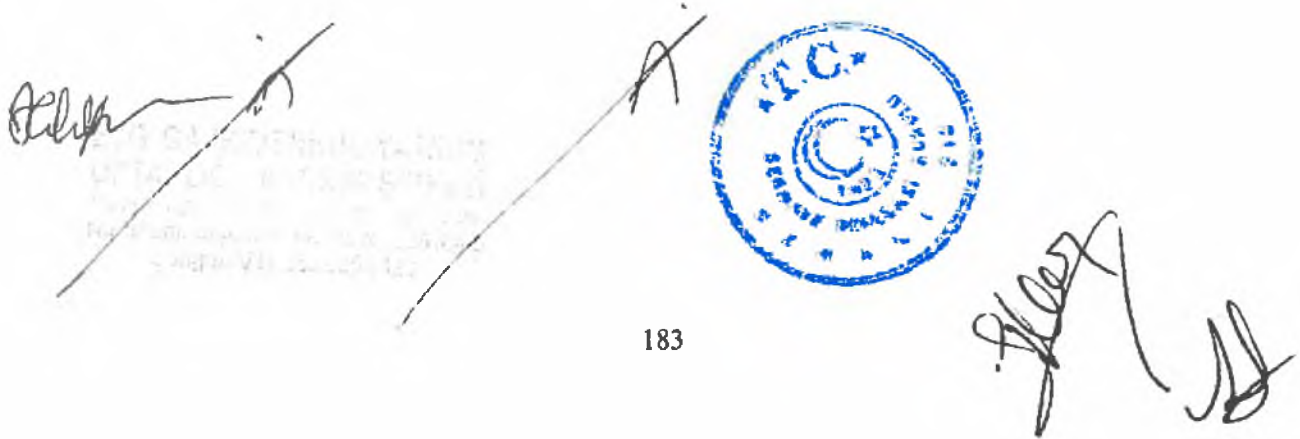
Borsa İstanbul birincil piyasasında "Borsa'da Satış - Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemine göre paylar satışa sunulacağı için herhangi bir yatırımcı grubuna tahsisat ve dağıtım yapılmayacaktır. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası (T+2) şeklinde, işlemi izleyen ikinci iş gündür. İşlem görme; halka arz edilen payların satışı tamamlandıktan sonra, Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa Genel Müdürlüğü'nün olumlu kararına bağlıdır.

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Yoktur.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler

Yoktur.



c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri

Yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı

Yoktur.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak ayırık MKK sicil numarasına sahip olan emirlerinden, sadece zaman önceliği kuralına göre önceliğe sahip ilk emre dağıtım yapılır. Aynı MKK sicil numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Mükerrer talep olması halinde BIST düzenlemeleri uygulanır.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihleri

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi

Yoktur.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Halka arz, "Borsa'da Satış- Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile yapılacaktır. Yatırımcıların halka arza ilişkin olarak alım emirleri yetkili kuruluşlar vasıtasıyla Borsa İstanbul sistemine gönderilecektir. Dağıtım, satışın gerçekleşeceği gün, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından Borsa tarafından otomatik olarak yapılmaktadır. Yatırımcılar alım emirlerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini pay alım emirlerini gönderdikleri yetkili kuruluşlar aracılığıyla öğrenebilecektir.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi

Yoktur.

[Handwritten signature]

[Faint background text]

184



[Handwritten signature]

c) **Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama**
Yoktur.

d) **Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler**
Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Bir payın nominal değeri 1 TL (bir Türk Lirası) olup, 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerdeki 1 (bir) adet payın satış fiyatı 14,23 TL (on dört Türk Lirası yirmi üç Kuruş) olarak belirlenmiştir.

Halka arza iştirak eden yatırımcılardan ihraç edilen payların bedeli dışında alım taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşlar tarafından işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti yanı sıra hesap açılışı ile para ya da pay transferine dair ücret talep edilebilecektir.

Tacirler Yatırım'ın işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti haricinde halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Pay Fiyatı, 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerli pay için 14,23 TL (on dört Türk Lirası yirmi üç Kuruş) olarak belirlenmiştir.

Pay Fiyatı'nın belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tacirler Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu yasal süresi içinde, KAP'ta (www.kap.gov.tr) ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Halka Arz Eden Pay Sahibi ve İhraççı'ya aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcıları hakkında bilgi

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşlar danışmanlık ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1'inci maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Tacirler Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tacirler Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tacirler Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tacirler Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma 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 doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul nezdinde Yıldız Pazar'da işlem görmesi için başvuru yapılacaktır.

Halka arz, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilen Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak; söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya ihraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama

Tacirler Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Tacirler Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Tacirler Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 (otuz) gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği



dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Tacirler Yatırım'a aittir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket ve Tacirler Yatırım arasında imzalanan Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak, Tacirler Yatırım tarafından, Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından halka arz edilen 8.250.000 TL nominal değerli payların satışından elde edilen net gelirin %50'sinin (yüzde elli) fiyat istikrarı işlemleri için kullanılması planlanmaktadır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden	İş Adresi	Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Ömer Faruk Çelik	Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı No:10 Ümraniye İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin sahip olduğu toplam 8.250.000 TL (sekiz milyon iki yüz elli bin Türk Lirası) nominal değerli beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) olan 8.250.000 (sekiz milyon iki yüz elli bin) adet B Grubu payların ortak satışı yoluyla halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:





Halka Arz Öncesi ve Sonrası Sermaye Hakkında Bilgi						
Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Ömer Faruk Çelik	A	1.000.000	%1,52	A	1.000.000	1,21
Ömer Faruk Çelik	B	62.425.260	%94,5	B	54.175.260	65,67
Nuran Çelik	B	1.888.987	%2,86	B	1.888.987	2,29
Ezgi Çelik	B	590.068	%0,89	B	590.068	0,72
Yunus Emre Çelik	B	95.685	%0,14	B	95.685	0,12
Halka Açık	B	-	-	B	24.750.000	30,00
TOPLAM		66.000.000	100		82.500.000	100

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:
a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 28.09.2022 tarihli ve 2022/12 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile, Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelsiz sermaye artırımları hariç olmak üzere) 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.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Halka Arz Eden Pay Sahibi Ömer Faruk Çelik, 28.09.2022 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

Tüm tahmini halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Şirket	Ortak	Toplam
Bağımsız Denetim	224.200	-	224.200
MKK Üyelik Ücreti (BMSV Dahil)	86.625	-	86.625
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	82.500	-	82.500
SPK Kurul Ücreti" (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	109.148	54.574	163.721
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	1.000.000	500.000	1.500.000
Aracılık Komisyonu (BMSV Dahil)	6.163.369	3.081.684	9.245.053
Hukuki Danışmanlık	295.000	-	295.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BMSV Dahil)	17.150	8.575	25.725
Toplam Maliyet	7.977.991	3.644.833	11.622.824
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	16.500.000	8.250.000	24.750.000
Pay Başına Maliyet	0,4835	0,4418	0,4696

*Kurul'un 24.06.2016 tarihli basın açıklaması uyarınca ücrette %50 indirim yapılmıştır.

**Pay Piyasası işlem görme başvuru ücreti, başvurunun kabul edilmesi halinde ilk alınacak kotta kalma ücretinden mahsup yoluyla iade edilir.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

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 verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket halka arzdan maliyetler arındırılmamış haliyle 234.795.000 TL nakit kaynak elde etmeyi planlamaktadır.

Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır. Sermaye artırımı yolu ile elde edilen fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Şirket sermaye artırımı suretiyle halka arz edeceği paylardan gelir elde edecektir. Şirket'in sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanım yerlerine ilişkin olarak aldığı 14.11.2022 tarih ve 2022/22 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve bu karara istinaden hazırlanan Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu (EK-6) uyarınca sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek Halka arz gelirinin %70'i devam eden Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin kalan maliyetlerinin



Handwritten signature

Handwritten signature

Tüm tahmini halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Şirket	Ortak	Toplam
Bağımsız Denetim	224.200	-	224.200
MKK Üyelik Ücreti (BMSV Dahil)	86.625	-	86.625
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	82.500	-	82.500
SPK Kurul Ücreti" (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	109.148	54.574	163.721
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	1.000.000	500.000	1.500.000
Aracılık Komisyonu (BMSV Dahil)	6.163.369	3.081.684	9.245.053
Hukuki Danışmanlık	295.000	-	295.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BMSV Dahil)	17.150	8.575	25.725
Toplam Maliyet	7.977.991	3.644.833	11.622.824
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	16.500.000	8.250.000	24.750.000
Pay Başına Maliyet	0,4835	0,4418	0,4696

*Kurul'un 24.06.2016 tarihli basın açıklaması uyarınca ücrette %50 indirim yapılmıştır.

**Pay Piyasası işlem görme başvuru ücreti, başvurunun kabul edilmesi halinde ilk alınacak kotta kalma ücretinden mahsup yoluyla iade edilir.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:


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 verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket halka arzdan maliyetler arındırılmamış haliyle 234.795.000 TL nakit kaynak elde etmeyi planlamaktadır.

Halka arz ortak satışı ve sermaye artırımını yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır. Sermaye artırımını yolu ile elde edilen fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Şirket sermaye artırımını suretiyle halka arz edeceği paylardan gelir elde edecektir. Şirket'in sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanım yerlerine ilişkin olarak aldığı 14.11.2022 tarih ve 2022/22 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ve bu karara istinaden hazırlanan Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu (EK-6) uyarınca sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek Halka arz gelirinin %70'i devam eden Narlı Bahçe Evleri Projesi'nin kalan maliyetlerinin

Handwritten signature and stamp area.



finansmanında ve arsa sahibine yapılacak ödemelerde, %30'u Şirket'in bankalardan kullanmış olduğu kredi sözleşmeleri tahtındaki mevcut borçlarının geri ödenmesinde kullanılacaktır.

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

29. SULANMA ETKİSİ

Halka arzlar, bedelsiz pay ihraçları, yatırımcılar tarafından sahip olunan pay opsiyonlarının kullanılması, paya dönüştürülebilir tahvillerin paya dönüştürülmesi, vb. işlemler pay ihracına neden olmakta ve dolaşımdaki pay sayısını arttırmaktadır. Halka arzlarda yatırımcılar tarafından pay başına ödenen tutarlar ile, (halka arz sürecinde ihraççı tarafından katlanılan maliyetler de dikkate alındığında) halka arz sonrası İhraççı'nın finansal tablolarından elde edilecek olan pay başına defter değeri (öz kaynak toplamı/pay sayısı) arasında bir fark olması muhtemeldir. Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile, halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak ifade edilmektedir.

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.09.2022 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır.

Şirket paylarının halka arzı, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Halka arzdan pay alacaklar için -%62 oranında -8,89 TL sulanma etkisi olacaktır.

Halka Arz Sonrası Pay Başına 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



[Handwritten signatures and initials]

Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)

-62%

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %62 oranında negatif sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL (bir Türk Lirası) nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının 8,89 TL (sekiz Türk Lirası seksen dokuz Kuruş) seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

Mevcut ortaklar için (pozitif) pay başına sulanma etkisi 2,10 TL (iki Türk Lirası on Kuruş) ve %65 seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Tacirler Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Özel Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 15.09.2021, 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihi itibarıyla Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı : Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.

Adresi : Kısıklı Mh Gurbet Sk No:14 K:3 D:9 Üsküdar İstanbul

Telefon : +(90) 216 481 23 23

Sorumlu Ortak Baş Denetçi : Mehmet Akif AK ve Yavuz ÇALIK

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.

(Handwritten signature and stamp)



(Handwritten signature and stamp)

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi : Büyükdere Cad. No: 191 Apa Giz Plaza Kat: 9 Levent, İstanbul

Telefon : (+90) 212 942 35 25

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi

Şirket'in konsolidasyona dahil edilenler haricinde bir finansal yatırımı bulunmamaktadır.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik



bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) T.C.'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi T.C.'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak T.C. içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. T.C.'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın T.C.'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için T.C.'ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla T.C.'ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle T.C.'de alıkonmuş veya kalmış olanlar T.C.'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin T.C.'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2022 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
32.000 TL'ye kadar	15
70.000 TL'nin 32.000 TL'si için 4.800 TL, fazlası	20
170.000 TL'nin 70.000 TL'si için 12.400 TL (ücret gelirlerinde 250.000 TL'nin 70.000 TL'si için 12.400 TL), fazlası	27
880.000 TL'nin 170.000 TL'si için 39.400 TL (ücret gelirlerinde 880.000 TL'nin 250.000 TL'si için 61.000 TL), fazlası	35
880.000 TL'den fazlasının 880.000 TL'si için 287.900 TL (Ücret gelirlerinde 880.000 TL'den fazlasının 880.000 TL'si için 281.500 TL) fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler iş ortaklıkları kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2022 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %23'tür. Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7256

[Handwritten signature]

196



[Handwritten signature]

sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Buna ilave olarak, KVK'nın 32'nci maddesine 7351 sayılı Kanun'un 15'nci maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlar ile sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetleriyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 01.01.2022 tarihinden itibaren 1 (bir) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin T.C.'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin T.C. dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin T.C.'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek T.C. içinde gerekse T.C. dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden T.C.'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece T.C.'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin T.C.'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin T.C.'de ifa edilmesi veya T.C.'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin T.C.'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, T.C.'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi

Özel



İmza

mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığına bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altın dayalı



Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5'inci maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67'nci maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin T.C.'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı ülkede onaylı kuruluş belgesinin

[Handwritten signature]
SARAYKONUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ULUSALİE ATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
SERMAYE PİYASASI KURULU

200



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi sadece, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67'nci maddesinin ~~dağında~~ kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler



32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81'inci maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslenenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2022 yılı için 70.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2'nci maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil

Handwritten signature

2021



Handwritten signature

edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanununun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1'inci maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezleri olarak kabul edilmeyecektir.

[Handwritten signature]

203



[Handwritten signature]

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nin (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2022 yılı gelirleri için 70.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

[Handwritten signature and stamp]



[Handwritten signature]

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101'inci maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, T.C.'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

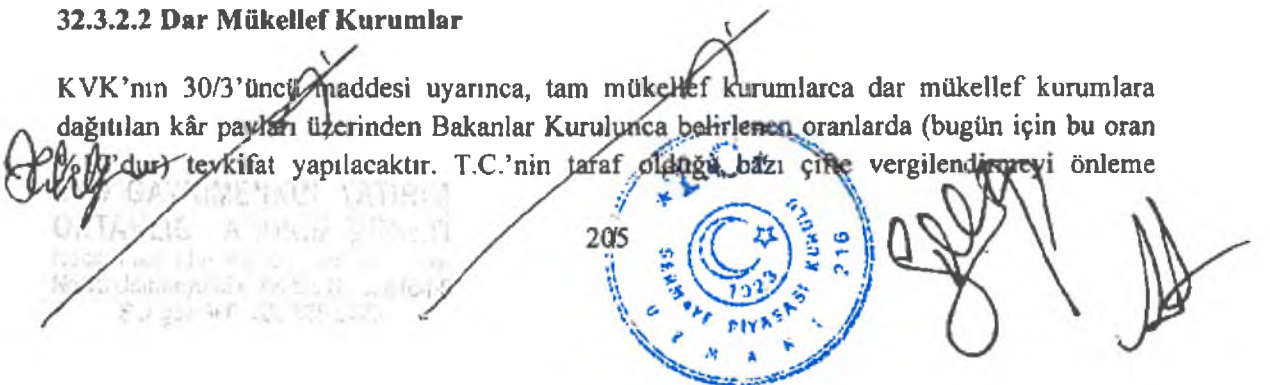
32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6'ncı maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı. GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 2022 yılı için, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %23 oranında uygulanır. Borsa İstanbul pay piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3'üncü maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme



anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, T.C.'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için T.C.'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

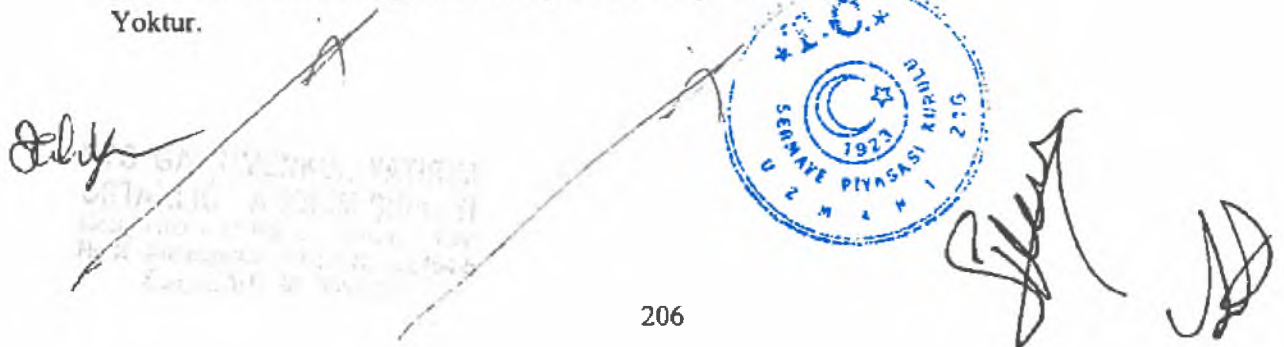
Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.



34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Necip Fazıl Mh. Hamza Yerlikaya Bulvarı, No:10, Ümraniye, İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.eyggvo.com ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

Ek/1 Şirket Esas Sözleşmesi

Ek/2 Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

Ek/3 Şirket'in 15.09.2021, 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihi itibarıyla sona eren mali yıllarına ilişkin Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Ek/4 Şirket'in 15.09.2021, 31.12.2021 ve 30.09.2022 tarihi itibarıyla Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanları

Ek/5 Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

Ek/6 Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu

Ek/7 Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlendirme raporları

