



**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**01.01.2022 – 31.12.2022 DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET**

**RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

A.	ŞİRKET PROFİLİ .....	3
1.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	3
2.	TARİHÇE .....	3
3.	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI .....	3
4.	İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR .....	4
5.	YÖNETİM KURULU .....	4
6.	YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ .....	6
8.	GENEL KURUL .....	6
9.	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI .....	9
10.	KOMİTELER, POLİTİKALAR ve ÇALIŞMA ESASLARI .....	9
a.	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	9
b.	DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	10
c.	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	11
d.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....	12
e.	KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	12
f.	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI .....	13
g.	BAĞIŞ POLİTİKASI .....	14
B.	RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI .....	15
C.	YATIRIM STRATEJİSİ .....	15
1.	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ .....	15
2.	ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ .....	16
3.	PROJE GELİŞTİRME .....	16
4.	SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT .....	16
5.	TESLİM .....	16
D.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER .....	16
1.	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....	16
2.	KONUT SEKTÖRÜ .....	17
3.	YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ .....	18
E.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER .....	18
1.	PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA GÖRE BİLGİLERİ .....	18
2.	GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER .....	18
a.	NARLIBAĞÇE EVLERİ (ÜMRANİYE - İSTANBUL) .....	18
b.	BEYKOZ ARSASI (BEYKOZ - İSTANBUL) .....	19
c.	BEYKOZ DİĞER ARSALAR (BEYKOZ - İSTANBUL) .....	19
d.	KÂĞITHANE OFİSLER (KÂĞITHANE - İSTANBUL) .....	20
e.	ADIM İSTANBUL (BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL) .....	20
f.	CENTRAL WORK İŞ MERKEZİ (ÜMRANİYE - İSTANBUL) .....	21
F.	FİNANSAL TABLOLAR .....	22
G.	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	25

# A. ŞİRKET PROFİLİ

## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Raporun Ait Olduğu Dönem: 2022

Ticaret unvanı : EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret sicili numarası : 328164-5

Merkez Adresi : NECİP FAZIL MAH.HAMZA YERLİKAYA BULVARI NO:10 ÜMRANİYE/İSTANBUL

Telefon : 0216 313 66 65

Fax : 0216 499 29 97

E-posta adresi : info@eyggyo.com.tr

İnternet Sitesi Adresi : [www.eyggyo.com.tr](http://www.eyggyo.com.tr)

## VİZYONUMUZ

Türkiye’de ve bölge ülkelerde lider konut markası ve yatırım aracı olmak.

## MİSYONUMUZ

Yüksek yaşam kalitesi ve yatırım değeri sunan, özgün konseptlerde gayrimenkul projeleri hayata geçirerek, sürdürülebilir, istikrarlı bir büyüme sağlamak.

## DEĞERLERİMİZ

- Farklı düşünme ve yenilikçi bakış açısı
- Ekip ruhu
- Müşteri odaklı yaklaşım
- Verimlilik ve istikrar

## 2. TARİHÇE

EYG Grup 2014 yılında Ömer Faruk Çelik tarafından kurulmuş olup, Grup Şirketlerinden EYG Konut A.Ş. 15.09.2021 tarihinde tam bölünerek EYG Yapı ve Yatırım A.Ş., EYG Ofis ve Konut A.Ş., EYG Proje ve İnşaat A.Ş.’yi oluşturmuştur.

EYG Yapı ve Yatırım A.Ş. 02.01.2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşüm için başvurmuş olup, bu başvuruyu SPK tarafından 11.08.2022 tarihinde onaylanmıştır. SPK tarafından 19 Aralık 2022 tarihinde onaylanan izahnamesi sonrasında Şirket’in payları 29 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamıştır.

## 3. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi (“Şirket”) EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.’nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul’da kurulmuştur. 5 Eylül 2022 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında, SPK’nın 11 Ağustos 2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu bülteninde yayınlanan izni ile Şirket’in unvanının EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar 13 Eylül 2022 tarih ve 10659 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket’in 31 Aralık 2022 itibarıyla personel sayısı 27’dir . Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Ömer Faruk Çelik	A	1.000.000	1,21%
Ömer Faruk Çelik	B	54.175.260	65,67%
Nuran Çelik	B	1.888.987	2,29%
Ezgi Çelik	B	590.068	0,72%
Yunus Emre Çelik	B	95.685	0,12%
Halka Açık	B	24.750.000	30,00%
		<b>82.500.000</b>	<b>100,00%</b>

Şirket'in sermayesi 82.500.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 82.500.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2021: her biri 1 TL olan 66.000.000 adet hisse).

Şirket'in 66.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi, dönem içerisinde 82.500.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 16.500.000 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 19 Aralık 2022 tarihinde onaylanmıştır. Ayrıca Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ömer Faruk Çelik'in sahip olduğu 8.250.000 TL nominal değerli pay ortak satışı yoluyla halka arz edilmiştir. Şirket'in payları 29 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilgili sermaye artırımını 29 Kasım 2022 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesinin %30'unu temsil eden payların "dolaşımında" olduğu kabul edilmektedir.

#### 4. İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 31.12.2022 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi (TL)
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	100,00%	7.699.777

#### 5. YÖNETİM KURULU

EYG GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir

Yönetim Kurulu	Unvan	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	15.09.2024
Hakan Kaya	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili	Hayır	15.09.2024
Ezgi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	15.09.2024
Ali Atıf Bir	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	15.09.2024
Metin Kilci	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	15.09.2024
İbrahim Ünalmiş	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	15.09.2024



**Ömer Faruk ÇELİK**- Yönetim Kurulu Başkanı

EYG kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanı Ömer Faruk Çelik, 45 yıldır iş hayatının içerisinde. 1976 ve 1988 yılları arasında, çeşitli sektör ve firmalarda görev yaptıktan sonra, 1988 yılından itibaren gayrimenkul geliştirme, sanayi, enerji ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren Sinpaş Grubunun gayrimenkul geliştirme ve inşaat şirketi Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'de göreve başlamıştır. Çelik, 2007 yılında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve yurtiçi ve yurtdışı fonlar ile müzakere çalışmalarını yürütüp, 2007 yılının en iyi performanslı halka arzını tamamlayan ekibin başında, İcra Kurulu Başkanlığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Çelik, 2014 yılı başında Sinpaş Grubundan ayrılarak EYG Grubu kurmuştur. Grup şirketlerinden EYG Yapı ve Yatırım A.Ş.'nin, yeniden yapılandırılarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü için, Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvurunun onaylanmasına müteakip, EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi kurmuştur. Sektör ana oyuncularını bünyesinde bulunduran, Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği KONUTDER 'in, 6 yıl Kurucu Başkanlığını yapmış olup, halen Onursal Başkanlığını yürütmektedir.



**Hakan KAYA** - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İnşaat Yüksek Mühendisi Hakan Kaya, İTÜ İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümünde; Lisans ve Yüksek Lisans öğrenimini tamamlamış olup, 35 yıldır sektörün içerisinde. Önde gelen firmaların, yurt içi ve yurt dışındaki, uluslararası büyük ölçekli, birçok ödül almış inşaat ve gayrimenkul projesinde; “Arazi ve İş Geliştirme, Proje Geliştirme, Proje ve İnşaat Yönetimi, Pazarlama, Satış ve Satış Sonrası Müşteri İlişkilerinden” sorumlu olarak; şantiyede Saha Mühendisliğinden başlayarak, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliğine kadar, uzun süre üst düzey profesyonel yönetici olarak, inşaat ve gayrimenkul sektöründe, yönetimin her kademesinde, binlerce nitelikli gayrimenkulün gerçekleştirilmesinde aktif olarak görev yapmış olup, halen görevine devam etmektedir.



**Ezgi ÇELİK**- Yönetim Kurulu Üyesi

1994 yılı İstanbul doğumlu olan Ezgi ÇELİK, Özyeğin Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü’nden mezun olmuştur. 2014-2019 tarihleri arasında EYG Grubu şirketlerinde reklam ve pazarlama departmanlarında görev yapmıştır. 2021 yılında Sultan Hill Tekstil şirketini kurmuş olup, çalışma hayatına kurucu ortak olarak devam etmektedir.



**Ali Atif BİR**- Yönetim Kurulu Üyesi

1991’de doktor, 1993’te doçent, 1998’de iletişim profesörü olmuştur. Devlet ve vakıf üniversitelerinde 35 yıl çalışmış olup, bölümlerde, fakültelerde başkanlık, müdürlük, dekanlık yapmıştır. Lisans, yüksek lisans, doktora düzeyinde reklam, halkla ilişkiler, iletişim araştırmaları, reklam araştırmaları, strateji, yaratıcılık, kampanya yönetimi, ikna dersleri vermiştir. Çok sayıda araştırma ve doktora tezi yönetmiş olup, özel sektörde çok sayıda firma, marka ve STK ile projeler yürütüp, danışmanlıklar yapmıştır. 2015 yılında emekli olup, halen Bahçeşehir Üniversitesi’nde doktora dersleri vermekte ve öğrencileri ile araştırma projeleri yürütmektedir. 2015 yılında AABİR yayıncılık şirketini kurarak The Kitap, The Roman, The Çocuk markaları ile yayıncılık sektörüne girmiştir.



**Metin KILCI**- Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

1963 yılında Kayseri’de doğmuştur. 1986 yılında Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra, kısa bir süre özel sektörde görev yapmış, 1987 yılında T.C. Merkez Bankası Kambiyo bölümünde göreve başlamıştır. 1989 yılında Devlet Planlama Teşkilatı’nda (DPT) Uzman Yardımcısı olarak görev yapmış, 1994 yılında Uzman olmuştur. 1995 yılında DPT tarafından ABD’de bulunan University of Delaware Ekonomi bölümüne lisansüstü öğrenim için gönderilmiştir. 1997 yılında, lisansüstü çalışmasını tamamlayarak, DPT’deki görevine dönmüştür. 2000 yılında merkezi Tahran’da bulunan, Ekonomik İşbirliği Teşkilatı’nın Genel Sekreterliğinde Direktörlük görevine atanmış olup, 2003 yılı başında Türkiye’ye dönmüştür. Kısa bir süre Özelleştirme İdaresi Başkan Yardımcılığı görevinden sonra, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı görevine atanmıştır. 2009 yılında, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Müsteşarlığı görevini üstlenmiş olup, 2015 yılında emekli olmuştur.



**İbrahim ÜNALMIŞ**- Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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 doktora'sını 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.

## 6. YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Metin Kilci	İbrahim Ünalmiş
Kurumsal Yönetim Komitesi	Metin Kilci	Ezgi Çelik
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Metin Kilci	Ezgi Çelik

## 7. YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir. 2022 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 28 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır. Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır.

## 8. GENEL KURUL

### EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ'NİN

05/09/2022 TARİHİNDE YAPILAN

### OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

EYG YAPI VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ'nin Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 05/09/2022 Pazartesi günü saat 11:00'da, Şirket merkezi olan Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bul. No: 10 Ümraniye / İstanbul adresinde Ticaret Bakanlığı'nın 01 /09/2022 tarih ve 77799110 sayılı yazısı ile atanmış olan Bakanlık temsilcisi Yılmaz Akbaş gözetiminde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinden, Şirket'in toplam 66.000.000 TL'lik sermayesine tekabül eden 66.000.000 adet payın 63.425.260 adedinin asaleten, 2.574.740 adedinin temsilen ve vekaleten olmak üzere toplantıda toplam 66.000.000 adet payın temsil edildiği, bakanlık temsilcisi Anonim Şirketlerin genel kurul toplantılarının usul ve esasları ile bu toplantılarda bulunacak bakanlık temsilcileri hakkında yönetmeliğin 21.maddesi vekaletnamenin unsurları ve geçerlilik süresi hakkında genel kurula bilgi verdi. Yönetim Kurulu Başkanı vekaletnamelerin geçerli olduğunu beyan etti ve toplantının Türk Ticaret Kanunu'nun 416. maddesine göre çağrısız olarak yapılmasına itiraz edilmediği ve böylece gerek Kanun ve gerekse Şirket Esas Sözleşmesi'nde öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantı Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ömer Faruk Çelik tarafından açılmıştır.

Katılanların hiçbirinin gündeme ve gündem maddelerinin görüşülme sırasına itirazının olmadığı görülmüştür, aşağıdaki hususlar gündeme uygun olarak müzakere edilmiş ve karara bağlanmıştır.

1. Genel Kurul Toplantısını sevk ve idare etmek için Toplantı Başkanı olarak Ömer Faruk Çelik oybirliği ile seçilmiştir. Toplantı Başkanı Tutanak Yazmanı olarak Yusuf Şahin'i görevlendirmiştir.
2. Toplantı Başkanlığı'na genel kurul toplantı tutanaklarını imza yetkisi oybirliği ile verilmiştir.
3. Şirket'in 6263 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca kayıtlı sermaye sistemine geçmesi, Şirket'in 2022-2026 (2026 yılı sonuna kadar) yılları (5 yıl) için geçerli olacak kayıtlı sermaye tavanının 330.000.000 TL olması, Şirket sermayesinin her biri 1 Türk Lirası itibari değerinde 330.000.000 adet paya bölünmesine oy birliği ile karar verilmiştir.
4. Şirket Esas Sözleşmesi'nin tadil tasarısı görüşülerek; Esas Sözleşme değişikliği ile ilgili olarak Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 29/08/2022 tarih ve E-50035491-431.02-00077684058 sayılı ile tasdik edilen ve metni ekte bulunan tadil metninde yer aldığı şekli ile tadil edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
5. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Seçimi ve Süresi" başlıklı on dördüncü maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyeden oluşmasına, yeni oluşan 2 (iki) Yönetim Kurulu üyeliğine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri de göz önünde bulundurularak, yönetim kurulu üyesi olarak
  - *Sultantepe Mah. İmam Hüsnü Sokak No:35/2 İç Kapı No:2 Üsküdar/İSTANBUL* adresinde mukim, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı, 14255422746 T.C. Kimlik numaralı Ezgi Çelik'in,
  - *Barbaros Mah.Veysipaşa Sokak Hilal Konutları A Blok No:2 Da:5 Üsküdar/İSTANBUL* adresinde mukim, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı, 14831559118 T.C. Kimlik numaralı Osman Akyüz'ün,seçilmelerine ve söz konusu üyelerin işbu karar tarihinden itibaren mevcut yönetim kurulunun görev süresi kadar olan 15.9.2024 tarihine kadar görev yapmasına oybirliğiyle karar verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından esas sözleşme değişikliğine uygun görüş verilen 23.08.2022 tarihli yazı uyarınca, Ali Atf Bir ve Osman Akyüz'ün yönetim kurulunda bağımsız üye olarak görev yapmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.
6. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Osman Akyüz ve Ali Atf Bir'e aylık 12.500 TL net ücret ödenmesine ve ücret dışında herhangi bir mali hak sağlanmamasına katılanların oybirliği ile karar verildi. 15.09.2021 tarihli genel kurul toplantısında üç (3) yıl süre ile atanmış ve hali hazırda görev yapmakta olan Yönetim Kurulu üyeleri Ömer Faruk Çelik'e aylık 60.000 TL net ücret ödenmesine, Yönetim Kurulu sıfatı ile geçerli olmak üzere Hakan Kaya ve Ezgi Çelik'e aylık 5.000 TL net ücret ödenmesine ve ücret dışında herhangi bir mali hak sağlanmamasına katılanların oybirliği ile karar verildi.
7. İşbu kararın Ticaret Sicili nezdinde tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilanı ile ilgili kanuni işlemlerin yerine getirilmesine oy birliği ile karar verildi.
8. Başkaca dilek, öneri ve gündemde madde bulunmadığından Toplantı Başkanlığı'nca toplantıya son verilmiştir.

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**25/11/2022 TARİHİNDE YAPILAN 2021 FAALİYET YILINA İLİŞKİN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI**  
**TUTANAĞI**

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 328164-5 sicil numarası ile kayıtlı olan EYG GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin ("Şirket") 2021 yılı faaliyet ve hesapları ile ilgili Olağan Genel Kurul Toplantısı 25/11/2022 tarihinde, saat 11:00'de Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bul. No: 10 Ümraniye / İstanbul adresinde T.C. Ticaret Bakanlığının 24.11.2022 tarih ve 80327713sayılı yazısıyla görevlendirilen T.C. Ticaret Bakanlığı Temsilcisi Sn. Mahmut Gündoğdu'nun gözetiminde yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirket paylarının 66.000.000 (Altmış altı milyon) Türk Lirası toplam itibari değerinin; toplam itibari değeri 66.000.000 TL olan 66.000.000 adet payın toplantıda asaleten temsil edildiğinin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 416. maddesine göre tüm ortakların hazır bulunduğu, toplantının çağrısız olarak toplandığının, toplantıya ait hiçbir itirazın olmadığı, gerek TTK gerek Şirket esas sözleşmesinde öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Sn. Ömer Faruk Çelik tarafından açılarak Yönetim Kurulunun 23.11.2022 tarih 2022/25 sayılı kararında yer alan gündem okunarak görüşülmesine geçilmiştir.

1. Toplantı Başkanı olarak Sn. Ömer Faruk Çelik'in, Tutanak Yazmanı olarak Sn. Tansu Aytekin'in ve Oy Toplama Memuru olarak Sn. Yusuf Şahin'in seçilmelerine ve bu kişilerden oluşan Toplantı Başkanlığı'nın kurulmasına, Genel Kurul toplantı tutanaklarını imzalaması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.
2. 2021 yılı faaliyet ve hesap dönemine ait Yönetim Kurulu faaliyet raporu okundu, müzakere edildi ve onaylanmasına oybirliği ile karar verildi.
3. 15.09.2021-31.12.2021 mali dönemine ilişkin olarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 70901-5 sicil numarası ile ve Ümraniye Vergi Dairesi'nde 925 052 1073 vergi numarası ile kayıtlı, MERSİS numarası 0925052107300015 olan ve kayıtlı adresi Kısıklı Mah. Gurbet Sk. No: 14 K:3 D:9 Üsküdar İstanbul adresinde bulunan Vizyon Bağımsız Denetim A.Ş. ile

imzalanan denetim sözleşmesinin özel denetim sözleşmesi olması nedeniyle ilgili dönem için bağımsız denetçi atanmasının görüşülmesine yer olmadığına oy birliği ile karar verildi.

4. Vizyon Bağımsızlık Denetim A.Ş. tarafından 15.09.2021-31.12.2021 mali dönemine ilişkin olarak özel denetim sözleşmesi çerçevesinde hazırlanan rapor Genel Kurul'un bilgisine sunuldu.
5. 2021 faaliyet ve hesap dönemine ait 2021 yılsonu Finansal Tabloları okundu, müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda 2021 yılı faaliyet ve hesap dönemine ait 2021 yılsonu Finansal Tablolarının onaylanmasına oy birliği ile karar verildi.
6. Yönetim Kurulu üyelerinin her birinin 2021 mali yılı dönemine ilişkin faaliyetleri konusunda ayrı ayrı ibra edilmeleri oy birliği ile kabul edildi.
7. TTK'nın ilgili maddeleri ile diğer ilgili mevzuat ve Esas Sözleşme hükümleri gereğince tanzim edilen bilançoya göre Şirket'in 7.844.416,63 TL net dönem zararı olduğu görüldü. Şirket'in 2021 faaliyet dönemi zarar ile sonuçlandığı için kâr payı dağıtımının yapılmamasına oy birliği ile karar verildi.
8. Yönetim Kurulu üyesi Ezgi Çelik'in istifa etmesi sebebiyle 08.11.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca yerine atanan bağımsız yönetim kurulu üyesi İbrahim Ünalmiş'in atanmasının onaylanmasına; Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Osman Akyüz'ün istifa etmesi sebebiyle 13.09.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca yerine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak Metin Kilci'nin atanmasının onaylanmasına; diğer üyelerin kalan görev süreleri boyunca görevlerine devam etmesine oybirliği ile karar verildi.
9. Şirketimiz esas sözleşmesinin 14. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu'nun üye sayısının 5 üyeden 6 üyeye çıkarılması görüşüldü ve Yönetim Kurulu üye sayısının 6 üyeye çıkarılmasına oybirliği ile karar verildi. Yeni oluşan Yönetim Kurulu üyeliğine, 15.09.2024 tarihine kadar görev yapmak üzere 14255422746 T.C. Kimlik numaralı Sultantepe Mah. İmamhüsnu Sk. No:35/2 Üsküdar İstanbul adresinde ikamet eden Ezgi Çelik'in seçilmesine oybirliği ile karar verildi.
10. Yukarıda görüşülen ve onaylanan hususlar doğrultusunda ve sermaye piyasası mevzuatına uyum çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nun üye dağılımı görüşüldü, Yönetim Kurulu üyeliği yapısının aşağıdaki şekilde olmasına oybirliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu Üyeleri	
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Hakan Kaya	Yönetim Kurulu Üyesi
Ali Atıf Bir	Yönetim Kurulu Üyesi
Ezgi Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
İbrahim Ünalmiş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Metin Kilci	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

11. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden İbrahim Ünalmiş ve Metin Kilci'ye aylık 15.000 TL net ücret ödenmesine ve ücret dışında herhangi bir mali hak sağlanmamasına; Yönetim Kurulu üyelerinden Ömer Faruk Çelik'e aylık 60.000 TL, Ali Atıf Bir'e aylık 15.000 TL, Hakan Kaya'ya aylık 5.000 TL ve Ezgi Çelik'e aylık 5.000 TL net ücret ödenmesine ve ücret dışında herhangi bir mali hak sağlanmamasına oybirliği ile karar verildi.
12. 01.01.2022-31.12.2022 mali dönemine ilişkin olarak İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 70901-5 sicil numarası ile ve Ümraniye Vergi Dairesi'nde 925 052 1073 vergi numarası ile kayıtlı, MERSİS numarası 0925052107300015 olan ve kayıtlı adresi Kısıklı Mah. Gurbet Sk. No: 14 K:3 D:9 Üsküdar İstanbul adresinde bulunan Vizyon Bağımsız Denetim A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak atanmasına oy birliği ile karar verildi.
13. Sermaye Piyasası Kurulununun 31.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği'nde (II-17.1) yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum amacıyla Yönetim Kurulununun 11.11.2022 tarih ve 2022/17 karar sayılı kararı ile hazırlanan Bilgilendirme Politikası, Kâr Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası görüşüldü ve oy birliği ile kabul edildi.
14. Yönetim Kurulununun 14.11.2022 tarih ve 2022/18 karar sayılı kararı ile hazırlanan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" görüşüldü ve oy birliği ile kabul edildi.
15. Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına TTK'nın 395. ve 396. maddeleri kapsamına giren konularda gerekli izin verilmesi oy birliği ile kabul edildi.



16. Dilek ve temenniler için pay sahiplerine söz verildi. Söz alan olmadı. Toplantı Başkanı tarafından toplantıya son verilerek, işbu tutanak diğer başkanlık divanı üyeleri ile birlikte imza altına alındı.

## 9. BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Metin Kilci

İbrahim Ünalmiş

## 10. KOMİTELER, POLİTİKALAR ve ÇALIŞMA ESASLARI

### a. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

#### i. Amaç

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca 01.12.2022 tarihli ve 2022/26 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'yla Kurumsal Yönetim Komitesi'ni ("Komite") kurmuştur.

Komite'nin temel amacı, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in yönetim kurulu yapılması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmamış olduğundan, Komite Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir.

## ii. Komite'nin Yapısı

Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komite'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komite'ye üye olabilir.

İcra başkanı/genel müdür Komite'de görev alamaz.

Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilir.

Komite'nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin Komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

## iii. Komite'nin Görev ve Sorumlulukları

Komite'nin kurumsal yönetim konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyorsa gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesi.

Komite'nin aday gösterme konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapılması,
- Yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerinin, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususu dikkate alınarak değerlendirilmesi ve buna ilişkin değerlendirmenin bir rapora bağlanarak yönetim kurulu onayına sunulması,
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapılması ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerin yönetim kuruluna sunulması.

Komite'nin ücret konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak belirlenmesi ve bunların gözetiminin yapılması,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerin yönetim kuruluna sunulması.

## iv. Komite'nin Çalışmaları ve Toplantıları

Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite, çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

## v. Komite'nin Çalışma Esaslarında Değişiklik

Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

## vi. Yürürlük

Bu çalışma esasları ve bunlara ilişkin değişiklik ve güncellemeler Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe girer.

## b. DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

### i. Amaç

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca 01.12.2022 tarihli ve 2022/26 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'yla Denetim Komitesi'ni ("Komite") kurmuştur.

Komite'nin amacı, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir.

## ii. Komite'nin Yapısı

Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir ve tüm üyelerin bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olması gerekir.

Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır.

Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilir.

Komite'nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

## iii. Komite'nin Görev ve Sorumlulukları

Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,
- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetlerin belirlenmesi ve yönetim kurulunun onayına sunulması,
- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterlerin belirlenmesi,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerin yapılması, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin de görüşleri alınarak Komite değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,
- Komite'nin görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerin ve konuya ilişkin değerlendirmelerin ve önerilerin derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi.

## iv. Komite'nin Çalışmaları ve Toplantıları

Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Komite'nin hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

## v. Komite'nin Çalışma Esaslarında Değişiklik

Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

## vi. Yürürlük

Bu çalışma esasları ve bunlara ilişkin değişiklik ve güncellemeler Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe girer.

## c. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

### i. Amaç

Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca 01.12.2022 tarihli ve 2022/26 sayılı Yönetim Kurulu Kararı'yla Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni ("Komite") kurmuştur.

Komite'nin amacı, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir.

### ii. Komite'nin Yapısı

Komite'nin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komite'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komite'ye üye olabilir.

İcra başkanı/genel müdür Komite'de görev alamaz.

Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilir.

Komite'nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

**iii. Komite'nin Görev ve Sorumlulukları**

Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kuruluna risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

**iv. Komite'nin Çalışmaları ve Toplantıları**

Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar.

Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

**v. Komite'nin Çalışma Esaslarında Değişiklik**

Bu çalışma esaslarındaki değişiklik önerileri Komite tarafından Yönetim Kurulu'na sunulur. Hazırlanan öneriler, Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında gündeme alınır.

**vi. Yürürlük**

Bu çalışma esasları ve bunlara ilişkin değişiklik ve güncellemeler Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe girer.

**d. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU**

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <http://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/8acae2c48304fe9c01843d2398a50797> bağlantılarından ulaşılabilmektedir.

**e. KAR DAĞITIM POLİTİKASI**

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir. Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmenin kâr dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kar dağıtımını ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem karı" 19 nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

## **f. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI**

### **i. Amaç**

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir.

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi ([www.eyggyo.com.tr](http://www.eyggyo.com.tr)) aracılığıyla duyurulmaktadır.

### **ii. Yetki ve Sorumluluk**

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve görüşleri alınır. Şirket'in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunulur, Şirket internet sitesinde ([www.eyggyo.com.tr](http://www.eyggyo.com.tr)) yayımlanır.

### **iii. Ücretlendirme Esasları**

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Yönetim kurulu, şirketin belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşamadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılabilmesi durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim kurulu, hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılmaktadır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

31 Aralık 2022 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 2.941.633 TL'dir

## **g. BAĞIŞ POLİTİKASI**

### **i. Amaç**

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir.

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.eyggyo.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

### **ii. Yetki ve Sorumluluk**

Bağış ve Yardım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bağış ve Yardım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur, Şirket internet sitesinde (www.eyggyo.com.tr) yayımlanır.

### **iii. Bağış ve Yardım İlkeleri**

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesinde yer aldığı üzere:

"Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir."

Şirketimizin bağış yapılabilmesi yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının genel kurul tarafından belirleneceği Ana Sözleşme'de belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esastan uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

**2022 Yılında vakıf ve derneklere bağışlar: 1.700.000-TL**

## B. RISK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Yönetim Kurulumuz, risk yönetimi çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden sorumludur. Risk yönetim politikalarımızı geliştirmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur. Komiteler olası riskleri sürekli olarak değerlendirmekte ve risk unsuru oluşması halinde Yönetim Kurulu'nu gerekli durumlarda uyarılarda bulunmaktadır. Şirketimiz potansiyel riskleri, faaliyetlerindeki gelişim ve piyasa şartlarındaki değişiklikleri yansıtacak şekilde sürekli olarak gözden geçirerek; risk unsurlarını faaliyette bulunduğu ortamın etkilerini yansıtır şekilde belirler ve bir risk değerlendirmesi yapar.

Şirketimiz risk değerlendirmesini makro ve mikro riskler olmak üzere temelde iki ana başlık altında toplamıştır. Makro riskler Şirketimizin işleyişinden ziyade faaliyet gösterdiği ortamdaki kontrolümüz dışındaki ekonomik, doğal, sektörel, sosyal çevre ile piyasa risk unsurlarından oluşmaktadır. Mikro riskler ise Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının değerlendirmesini içermektedir.

Öte yandan finansal yönetim alanında Şirketin makroekonomik ortamda yaşanabilecek dalgalanmalara karşın, esnekliğini arttırmak amacı ile müşterilerimizin ödeme performansları ve tedarikçilerimizin iş yapma performansları yakından takip edilerek, faiz, kur ve enflasyondan dolayı oluşması muhtemel risklere karşın yıl içinde düzenli olarak yapılan Yönetim Kurulu Toplantılarında stratejik kararlar alınmaktadır.

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri, günün koşullarına göre, cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir.

Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirket'in yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Şirket'in finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir.

## C. YATIRIM STRATEJİSİ

Şirketimizin ana yatırım stratejisi gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerinde orta- üst ve üst gelir gruplarına yönelik konut projeleri geliştirmektir. Geliştirilen konut projelerinde üretilen konutlar satılmakta ve elde edilen karlar yeni projelerde değerlendirilmeye devam edilmektedir.

Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. EYG Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden planladığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de önemli bir rol oynamaktadır. Özellikle hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan arsalarda arsa sahiplerinin Şirketimize duydukları güven rakiplere göre daha iyi oranlarla hasılat paylaşımı sözleşmeleri yapılabilmesini sağlamaktadır.

Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alanındaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin beğenisini kazanabilmektedir.

Şirketimizin yatırım stratejisindeki önemli bir unsur da projelerin ön satışlarla finanse edilebilmesidir. Şirketimiz grup geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği sayesinde projelerinde yer alan konutları inşaatın başından itibaren hızlı bir şekilde satabilmektedir. İnşaat maliyetleri ise genel olarak ön satışlarla finanse edilmektedir.

### 1. PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

Şirketimizin proje geliştirme süreci; arazinin alımı ve geliştirilmesi, proje geliştirme, satış ve pazarlama, inşaat ve teslim aşamalarından oluşmaktadır.



## 2. ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

Şirketimizce şehirlerin gelişim alanları ve yatırım yapılabilecek arsalar sürekli olarak takip edilmektedir. Diğer yandan Şirketimize arsa sahipleri ve piyasada faaliyet gösteren emlak acentelerinden de önemli miktarda arsa teklifleri iletilmektedir. Arazi alımına karar verilirken yasal dokümanlar detaylı bir şekilde incelenmekte ve idari mercilerle imar ve diğer hususlar kapsamlı bir şekilde değerlendirilmektedir.

Yerleşim yeri, arazinin büyüklüğü, proje zamanlaması, proje maliyeti, hedeflenen müşteri kitlesi ve proje satış projeksiyonları, finansman imkanları ve maliyetleri dikkate alınarak arsa üzerinde geliştirilebilecek muhtemel bir projenin fizibilite analizi yapılmaktadır. Arsa alımlarında ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun listesinde bulunan değerlendirme şirketlerine değer tespiti yaptırılmaktadır. Şirket içinde yapılan analizler ve değerlendirme şirketlerinden alınan değerlendirme raporları Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve uygun görüldüğü takdirde arazi satın alınmaktadır.

Büyük şehirlerde büyük arsalarda çok sayıda hissedar bulunabilmektedir. Bu tür arsalarda proje geliştirilebilmesi için bütün hissedarların ortak hareket etmesi gerekmekte olup çoğu zaman bu mümkün olmamaktadır. Bu durumda hissedarlardan bir tanesinin diğer hisseleri de satın alması veya arsanın tevhid ve ifrazı yoluyla hissedar bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Hisseli mülkiyet sorununun yanı sıra, imarının olmaması, ulaşım imkanlarının kısıtlılığı gibi arsaların değerini düşüren problemlerle sıkça karşılaşabilmektedir. Satın alınan arsa ve arazilerde bu tür sorunların olması halinde tüm hissedarlarla ayrı ayrı görüşülüp hisseler toplanmakta, ilgili kamu kurumları nezdinde başvurular yapılarak arsalar projelendirilebilir hale getirilmektedir.

## 3. PROJE GELİŞTİRME

Arsaların hukuki problemlerinin giderilmesini takiben proje geliştirme süreci başlamaktadır. Bu aşamada pazar analizleri yapılmakta, hedef müşteri kitlesi belirlenmekte ve hedef kitlenin tercihleri tespit edilmektedir. Pazar analizleri doğrultusunda arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek bir projenin konsepti, bina tipleri, bağımsız bölüm sayıları ve büyüklüklerine karar verilmektedir. Devamında mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması için müellif firmalar görevlendirilmektedir. Müellif firmalar tarafından teknik projelerin tamamlanmasını takiben ilgili kamu kurumlarına başvurular yapılmakta ve nihayetinde yapı ruhsatlarının alınmasıyla proje inşaat ve ön satışa başlanabilecek aşamaya gelmektedir.

## 4. SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT

Projelerimizde satışlar inşaatın başlangıcından itibaren ön satış şeklinde yapılmaktadır. Yapı ruhsatlarının alınması ile birlikte proje sahasında bir satış ofisi inşa edilmekte ve basın yayın kuruluşlarında yapılan reklamlarla müşterilerimiz satış ofislerine davet edilmektedir. Müşterilerimize genellikle inşaat süresine yayılan bir ödeme planı teklif edilmekte ve sonrasında aylık taksitler ve ara ödemelerle satış bedeli tahsil edilmektedir. Projelerimiz, büyüklüğe bağlı olarak etaplar halinde inşa edilmekte ve satılmaktadır. Projelerin etaplara bölünmesi ile her bir dönemde piyasanın kaldıracabileceği kadar ürün arz edilmekte ve arz edilen miktar hızlı bir şekilde satılabilmektedir. Bu süreç içerisinde ayrıca geliştirilen projeye ilişkin inşaat ihalesi yapılarak müteahhit seçimi gerçekleştirilmektedir. Proje inşası süresince müteahhit çalışmaları kontrol edilmektedir.

## 5. TESLİM

İnşaatın tamamlanmasıyla birlikte daha önce ön satış yapılmış olan konutlar müşterilere teslim edilmektedir. Teslim sonrasında projelerde olabilecek ihtiyaçlar için müteahhit firmanın bir kontrol ekibini sitede bulundurması sağlanmaktadır. Site yönetim planı oluşturulup yürürlüğe alınmakta ve böylece sitede yaşam başlamaktadır.

## D. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

### 1. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dünya'da yaşanan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep beklentisi batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını ortaya çıkarmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için bir tehdit haline gelmiştir. Bu ekonomik gelişmelerin yanı sıra 2022 yılında pandemi sürecinin etkisinin azalarak da olsa devam etmesi ve 2022'de başlayan Ukrayna – Rusya savaşı piyasaları daha da olumsuz etkilemiş üretim süreçlerinin aksamasına, enerji krizine ve tedarik ile lojistik sorunlara neden olarak maliyet artışlarından kaynaklanan enflasyonist baskıyı arttırmıştır. Ülkemiz de yukarıda belirtilen nedenlerle meydana gelen maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründe fiyatları yukarı çeken ana



etmen olmuştur. Maliyetlerdeki artışlar arz yönlü üretimi azaltmış, buna karşın enflasyona karşı reel getiri arayışı, vatandaşlık ve oturma izni imkânı ve Ukrayna – Rusya savaşı sonucu ülkemize gelen bu ülke vatandaşlarının talebi, 2022’de gayrimenkul sektöründe başta satış fiyatları olmak üzere kiralara dahil tüm değerleri yukarıya taşımıştır. Yukarıda özetlenen gelişmeler dolayısıyla inşaat maliyetlerinde önemli yükselişler görülmüştür. İnşaat maliyet endeksi 2019 yılında %10,16 iken, 2020 de %25,02, 2021 yılında da ciddi bir artış ile %67,74’e yükselmiş, 2022 Eylül ayında ise rekor seviyesine ulaşmış bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 artmıştır.

İnşaat sektörünün cari fiyatlar ile (Üretim Yöntemiyle) GSYH’den yıllık bazda aldığı pay 2022 2. Çeyrek de %5,4 olmuş aynı dönemde inşaat sektörü %101,4 büyümüştür. GSYH’nın büyüme oranı ise %114,6 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü güven endeksi, 2022 Mart ayında yılın ilk yarısının en düşük oranı olan 81,0 puanı görmüş olsa da yılsonuna kadar %14,37 bir artışla, 2022 Aralık ayında 92,6 puana yükselmiştir.

## 2. KONUT SEKTÖRÜ

2022 yılında toplam 1.485.622 adet konut satışı ile bir önceki yıl ile benzer bir satış sayısına ulaşılmıştır. Bu satışların 428.429 adeti yaklaşık %28,8’i son çeyrek de gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında konut kredisi faiz artışının devam etmesi ve kredi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin etkisiyle ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre gerileme kaydedilmiştir. 2022 yılında yapılan ipotekli satışların sayısı 280.320 iken, 2021 yılında gerçekleştirilen 294.530 adette göre %4,82’lik bir düşüş gözlemlenmiştir. İpotekli konut satışlarının payı 2021 yılı toplamında %19,7 oranında ölçülmüşken, 2022 yılı toplamında bu oran azalarak %18,87 oranında gerçekleşmiştir. İpotek dışında satışların 2022 yılı toplamı 1.205.302 adet olup bu satışlarda ipotekli satışlardaki gerilemenin aksine %0,66 oranında küçük bir artış gözlemlenmiştir. Aynı dönemin Kredi kullanımında güncel olarak son iki dönem arası ise %25 gerileme kaydedilmiştir. 2022 yılı dördüncü çeyreğe bakıldığında, aralık sonu itibarıyla toplam konut kredisi hacmi 360 milyar TL düzeyindedir. 2022 Aralık ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,72, yıllık bileşik faiz ise %20,69 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılında da artarak devam etmiş ve 67.490 adet satış gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların, toplam yapılan satışlara oranı %4,5’ düzeyindedir. Yabancılara yapılan satışlarda ilk sırada %36,97 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %32,39 pay ile Antalya yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %23,91 ile en çok Rus vatandaşlarına, ikinci sırada %12,05 ile İran vatandaşlarına, üçüncü sırada ise %9,156 oranı ile Irak vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir. 2022 yılı aralık ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. 2022 yılı aralık ayında bir önceki aya göre %5,3 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %167,8 oranında artmıştır. Aynı dönemde yeni konut fiyatları ise aylık bazda ortalama %8,36, yıllık bazda ise %160,8 oranında artış göstermiştir. 2022 yılında toplam 1.485.622 adet konut satışı ile bir önceki yıl ile benzer bir satış sayısına ulaşılmıştır. Bu satışların 428.429 adeti yaklaşık %28,8’i son çeyrek de gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında konut kredisi faiz artışının devam etmesi ve kredi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin etkisiyle ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre gerileme kaydedilmiştir. 2022 yılında yapılan ipotekli satışların sayısı 280.320 iken, 2021 yılında gerçekleştirilen 294.530 adette göre %4,82’lik bir düşüş gözlemlenmiştir. İpotekli konut satışlarının payı 2021 yılı toplamında %19,7 oranında ölçülmüşken, 2022 yılı toplamında bu oran azalarak %18,87 oranında gerçekleşmiştir. İpotek dışında satışların 2022 yılı toplamı 1.205.302 adet olup bu satışlarda ipotekli satışlardaki gerilemenin aksine %0,66 oranında küçük bir artış gözlemlenmiştir. Aynı dönemin Kredi kullanımında güncel olarak son iki dönem arası ise %25 gerileme kaydedilmiştir. 2022 yılı dördüncü çeyreğe bakıldığında, aralık sonu itibarıyla toplam konut kredisi hacmi 360 milyar TL düzeyindedir. 2022 Aralık ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,72, yıllık bileşik faiz ise %20,69 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılında da artarak devam etmiş ve 67.490 adet satış gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların, toplam yapılan satışlara oranı %4,5’ düzeyindedir. Yabancılara yapılan satışlarda ilk sırada %36,97 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %32,39 pay ile Antalya yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %23,91 ile en çok Rus vatandaşlarına, ikinci sırada %12,05 ile İran vatandaşlarına, üçüncü sırada ise %9,156 oranı ile Irak vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir. 2022 yılı aralık ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. 2022 yılı aralık ayında bir önceki aya göre %5,3 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %167,8 oranında artmıştır. Aynı dönemde yeni konut fiyatları ise aylık bazda ortalama %8,36, yıllık bazda ise %160,8 oranında artış göstermiştir.

### 3. YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Yıl içerisinde şirket faaliyetlerine önemli ölçüde etkide bulunacak mevzuat değişikliği olmamıştır.

## E. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 1. PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORLARINA GÖRE BİLGİLERİ

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Narlıbahçe	İstanbul	Reel G.D.	30.12.2022	1.249.671.860
Dap Ofis	İstanbul	İnvest G.D.	31.12.2022	121.200.000
Adım İstanbul	İstanbul	İnvest G.D.	31.12.2022	82.150.000
Beykoz Arsa	İstanbul	İnvest G.D.	07.12.2022	562.935.000
Central Work İş Merkezi	İstanbul	İnvest G.D.	30.12.2022	133.413.000

### 2. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE PROJELER

#### a. NARLIBAHÇE EVLERİ (ÜMRANİYE - İSTANBUL)

Arsa Maliki: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Net Parsel Alanı : 18.932 m2

Brüt İnşaat Alanı : 87.349 m2

Satılabilir Alan : 60.203 m2

Blok Sayısı: 5

Bağımsız Bölüm Sayısı:342 Konut 6 Ticari

Aralık 2022 itibariyle;

İnşaat İlerlemesi : %76

Yapılan Satışlar : %79



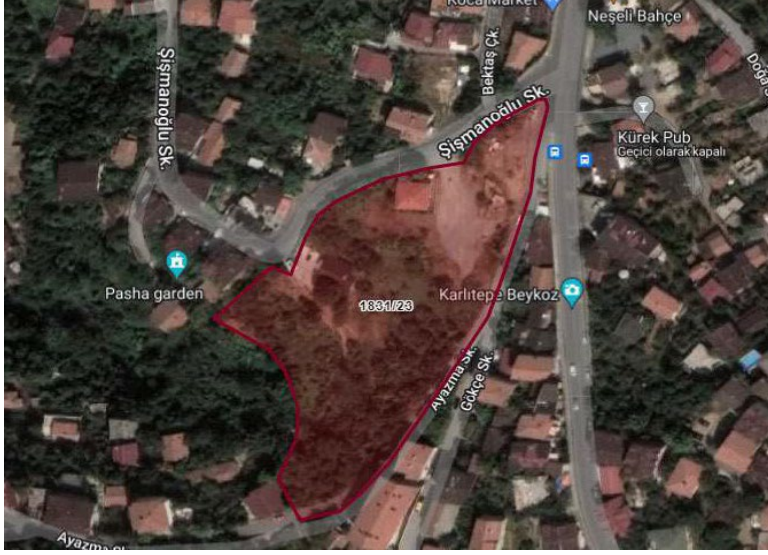
## b. BEYKOZ ARSASI (BEYKOZ - İSTANBUL)

Arsa Maliki: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ada - Parsel: 1831 – 23

Parsel Alanı: 9.956 m2

Durumu: Proje geliştirme ve tasarım çalışmaları Belediye ile koordinasyonlu olarak yürütülmektedir.



## c. BEYKOZ DİĞER ARSALAR (BEYKOZ - İSTANBUL)

Arsa Maliki: EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Diğer Beykoz Parselleri: 4.104 m2 (brüt)

1.882 Ada, 51 Parsel : 2.319 m2

1.892 Ada, 29 Parsel : 1.459 m2

1.893 Ada, 19 Parsel : 326 m2

Durum: Mütehit Firma ile kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalandı.



#### d. KÂĞITHANE OFİSLER (KÂĞITHANE - İSTANBUL)

Malik:	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve EYG Ofis ve Konut A.Ş.
Blok Sayısı:	6 Adet
Ticari Alan Sayısı:	41 Adet
EYG GYO:	25 Adet
EYG Ofis:	16 Adet
Alan:	3.894 m2
Kiralanmış Ticari Alan Sayısı:	11 Adet



#### e. ADIM İSTANBUL (BAŞAKŞEHİR - İSTANBUL)

Malik :	EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ticari Alan Sayısı:	6 Adet
Alan:	2.257 m2
Kiralanmış Ticari Alan Sayısı:	1 Adet



**f. CENTRAL WORK İŐ MERKEZİ (ÜMRANİYE - İSTANBUL)**

Malik: EYG Ofis ve Konut A.Ő.

Alanı: 8.605 m2

Kullanım Amacı: Ofis, Mağaza, Depo

Kiralanmış Ticari Alan Sayısı: 7 Adet



## F. FİNANSAL TABLOLAR

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

### 31 ARALIK 2022 ve 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Not	Câri Dönem 31 Aralık 2022	Önceki Dönem 31 Aralık 2021
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.346.573.612</b>	<b>554.134.116</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	204.216.628	22.985.590
Finansal yatırımlar	7	30.486.316	-
Ticari alacaklar		71.071.464	30.495.535
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	18.061.829	6.583
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	53.009.635	30.488.952
Diğer alacaklar		1.447	784.670
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.447	784.670
Stoklar	11	784.176.263	462.400.241
Peşin ödenmiş giderler	12	194.903.364	33.206.234
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	8.468	1.447
Diğer dönen varlıklar	18	61.709.662	4.260.399
<b>Duran varlıklar</b>		<b>351.913.404</b>	<b>214.420.720</b>
Ticari alacaklar	9	26.592.713	46.340.467
Diğer alacaklar	10	373.760	5.707
Uzun vadeli stoklar	11	132.950.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13	174.735.341	157.457.044
Maddi duran varlıklar	14	16.583.300	2.759.708
Maddi olmayan duran varlıklar	15	27.444	29.440
Ertelenmiş vergi varlığı	25	650.846	7.828.354
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.698.487.016</b>	<b>768.554.836</b>

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2022 ve 31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Câri Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
		<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.142.157.081</b>	<b>609.416.309</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	8	251.357.662	77.107.467
Ticari borçlar		166.443.669	163.879.678
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5	-	10.547.645
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	166.443.669	153.332.033
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.462.468	550.376
Diğer borçlar		5.062.751	18.883.914
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	283.615	18.046.587
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	4.779.136	837.327
Ertelenmiş gelirler	12	716.675.430	348.372.106
Kısa vadeli karşılıklar		1.155.101	622.768
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	986.901	454.568
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	168.200	168.200
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>103.187.320</b>	<b>70.916.008</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	8	74.655.673	59.393.100
Ticari Borçlar	9	386.718	-
Diğer borçlar	10	14.679	102.751
Uzun vadeli karşılıklar		1.349.754	994.815
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.349.754	994.815
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	26.780.496	10.425.342
<b>Özkaynaklar</b>		<b>453.142.615</b>	<b>88.222.519</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>453.142.615</b>	<b>88.222.519</b>
Ödenmiş sermaye	19	82.500.000	66.000.000
Paylara İlişkin Primler	19	218.295.000	-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		10.064.959	(218.772)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	19	(576.372)	(218.772)
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	19	10.641.331	-
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	19	28.181.921	19.213.163
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	3	(5.740.630)	(5.740.630)
Net dönem kârı/zararı (-)		119.841.365	8.968.758
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.698.487.016</b>	<b>768.554.836</b>

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2022 ve 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE**  
**KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

		<b>Konsolide Câri Dönem 1 Ocak 31 Aralık 2022</b>	<b>Konsolide Önceki Dönem 15 Eylül 31 Aralık 2021</b>
<b>Kâr ve zarar tablosu</b>	<b>Not</b>		
Hâsılat	20	75.157.762	12.364.403
Satışların maliyeti (-)	20	(43.968.473)	(9.135.694)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kâr</b>		<b>31.189.289</b>	<b>3.228.709</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	(24.326.873)	(3.197.119)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(4.636.631)	(3.687.758)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	10.228.325	2.994.100
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(10.800.108)	(2.360.530)
<b>Esas faaliyet kârı / zararı (-)</b>		<b>1.654.002</b>	<b>(3.022.598)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	137.962.848	20.061.000
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı</b>		<b>139.616.850</b>	<b>17.038.402</b>
Finansman gelirleri	24	17.422.721	1.603.295
Finansman giderleri (-)	24	(16.325.877)	(5.943.266)
<b>Vergi öncesi kâr/zarar</b>		<b>140.713.694</b>	<b>12.698.431</b>
<b>Vergi gelir / gideri (-)</b>		<b>(20.872.329)</b>	<b>(3.729.673)</b>
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	(20.872.329)	(3.729.673)
<b>Dönem kârı / zararı</b>		<b>119.841.365</b>	<b>8.968.758</b>
<b>Dönem kârının (zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		119.841.365	8.968.758
<b>Pay başına kazanç (zarar)</b>	26	<b>1,80</b>	<b>(0,14)</b>
<b>Dönem kârı / zararı</b>		<b>119.841.365</b>	<b>8.968.758</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir tablosu</b>			
<b>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış / azalışları	14	13.301.664	-
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / azalışları vergi etkisi	25	(2.660.333)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16	(357.600)	(280.477)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) vergi etkisi		-	61.705
<b>Diğer kapsamlı gelir / gider</b>		<b>10.283.731</b>	<b>(218.772)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>130.125.096</b>	<b>8.749.986</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		130.125.096	8.749.986
<b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>		<b>130.125.096</b>	<b>8.749.986</b>



## G. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>		<b>Tebliğdeki</b>	<b>Câri Dönem (TL)</b>
		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	30.487.179
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	946.145.757
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.968.306
	Diğer Varlıklar		557.788.067
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>1.570.389.309</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	314.943.606
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.080.497
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	54.816
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	362.196.136
	Diğer Kaynaklar		892.114.254
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>1.570.389.309</b>
<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>		<b>Tebliğdeki</b>	<b>Câri Dönem (TL)</b>
		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4.803.835
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	30.464.900

<b>Portföy Sınırlamaları</b>		<b>Tebliğdeki</b>	<b>Câri Dönem</b>	<b>Asgari/</b>
		<b>İlgili</b>	<b>31 Aralık</b>	<b>Azami</b>
		<b>Düzenleme</b>	<b>2022</b>	<b>Oran</b>
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)	60,25%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3,66%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	87,27%	≤ %500
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/(l)	2%	≤ %10