

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirler sırasıyla yaklaşık 561,9 milyon TL, 52,2 milyon TL, 401,8 milyon TL ve 551,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Ertelemiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, diğer borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ve ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibariyle uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları yaklaşık %1,6, %5,1, %4,1, %3,7 ve %85,5'tir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %331 ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %71 artmıştır. Uzun vadeli yükümlülükler 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %25,7 artmıştır. Uzun vadeli ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin ve villaların satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, sermaye enflasyon farkları, geçmiş yıl kar zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları, 2022 yılında 2021 yılına oranla artarak pozitif dönüştü ve 202 milyon TL'ye yükselmiş ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %57,4 azalarak 86,2 milyon TL olmuştur. Şirket'in özkaynakları 30.09.2024 itibarı ile 159.870.470 TL olmuştur. Şirket 20.05.2024 tarih ve 2024/12 sayılı yönetim kurulu kararıyla ve özkaynaklarını güçlendirmek amacıyla 150.000.000 TL olan sermayesini 34 TL primli fiyattan (265.200.000 TL karşılığında) 157.800.000 TL'ye artırılmasına karar vermiştir. Söz konusu sermaye artırımını tamamlanmış ve Şirket'in 14.06.2024 tarihli genel kurulunda onaylanmış olup, sermaye artırım işlemleri 27.06.2024 tarihli ve 11110 sayılı TTSG'de ilan edilerek tamamlanmıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları

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

Kar Zarar Tablosu

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.09.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin kar zarar tabloları şu şekildedir;

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021
Hesabat	84.977.394	232.948.048	305.952.783	1.127.581.132	546.436.612
Satışların maliyeti (-)	(50.501.317)	(169.146.705)	(190.701.212)	(836.358.373)	(454.509.999)
Brüt kar	34.476.077	63.802.241	115.251.571	291.224.759	91.926.613
Pazarlama giderleri (-)	(46.480.415)	(79.512.993)	(99.826.445)	(143.038.810)	(27.559.917)
Genel yönetim giderleri (-)	(78.145.985)	(77.511.683)	(131.301.347)	(20.542.319)	(18.186.263)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	38.847.631	62.728.475	81.059.667	97.250.051	67.838.583
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(33.961.656)	(96.439.550)	(124.974.663)	(116.770.060)	(94.494.601)
Esas faaliyet zararı/ karı	85.264.348	(126.935.510)	(159.791.217)	168.123.621	19.524.215

Epeyagı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cıltmazlık Sok. No: 11/10/8
Nispetiye - Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0212 481 18 48 | Fax: 0212 467 64 55
E-posta: info@epeyag.com.tr | www.epeyag.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
Aralık 2024

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 de projelerde yaptığı ön satışlarla operasyonlarını finanse etmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR

	Bağımsız denetimden geçmiş Carl dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler	1.001.812.821	800.829.347	234.144.565	1.064.899.019
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	1.470.343	14.403.408
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	287.794.185	238.223.650	48.206.257	97.702.779
Ticari borçlar:				
İlişkili taraflara ticari borçlar	81.787	46.684	-	300.560
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	27.174.742	15.687.117	78.022.675	52.903.042
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.794.222	7.411.249	1.561.190	476.504
Diğer borçlar:				
İlişkili taraflara diğer borçlar	9.146.896	23.502.476	15.022.438	81.533.398
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	114.000.458	55.758.831	25.984.376	18.033.730
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	-	-	233.787.085
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	12.977.532	6.242.808	-
Ertelenmiş gelirler	551.863.748	401.800.975	52.275.980	581.910.591
Kısa vadeli karşılıklar:				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2.971.405	4.114.688	520.111	856.856
Diğer kısa vadeli karşılıklar	-	54.344	151.106	152.610
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6.005.378	41.251.821	4.687.281	2.838.478
Uzun vadeli yükümlülükler	3.515.246.991	2.795.370.444	1.630.662.229	378.045.771
Uzun vadeli borçlanmalar	55.163.236	19.825.199	69.031.672	153.231.776
Ticari borçlar:				
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	178.470.896	196.997.397	-	-
Diğer borçlar:				
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	847.313	849.467
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	143.041.840	167.818.158	170.257.952	184.169.054
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	130.587.987	11.703.846	-	38.613.942
Ertelenmiş gelirler	3.006.021.417	2.394.540.095	1.389.561.422	-
Uzun vadeli karşılıklar:				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	1.961.615	3.091.106	963.870	1.181.532
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	1.394.843	-	-
Özkaynaklar	159.870.470	86.261.287	202.891.098	(74.751.524)
Ödenmiş sermaye	157.800.000	150.000.000	75.000.000	8.600.000
Sermaye enflasyon farkları	237.481.018	236.784.069	154.358.295	49.229.202
Paylara ilişkin primler	280.360.080	-	-	-
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	(95.352.268)	(95.352.266)	(1.119)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(3.966.916)	(4.236.716)	(933.567)	(238.168)
Geçmiş yıllar zararları	(200.933.800)	(161.257.665)	(173.784.865)	(162.674.772)
Net dönem (zararı)/ karı	(215.517.646)	(39.676.135)	148.254.354	30.332.214
Toplam kaynaklar	4.676.930.282	3.682.461.078	2.067.697.892	1.367.993.266

İçerdiği Avrupa Gözetim Kurulunun
Tatmin Olunabilirliği AS
Ticari Sicil No: 27/10/2024
3.11.2024
Tef: 0216 478 2 1 0216 407 64 55
15/11/2024 12:58:1454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme
Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.09.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin nakit akış tabloları şu şekildedir;

	Bağımsız denetimden geçmiştir Cari dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiştir Önceki dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiştir Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiştir Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiştir Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	360.370.017	117.287.245	37.938.122	412.124.975	(17.072.111)
Dönem zararı/ karı	215.517.846	8.885.699	39.676.135	148.254.354	30.332.214
Dönem zarar/ karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	67.789.185	338.371.186	370.170.552	17.763.378	64.679.954
Ancarisman ve kira giderleri ile ilgili düzeltmeler	2.919.679	2.138.515	2.927.957	3.122.381	1.405.785
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	3.613.666	4.786.716	3.240.605	4.468.173	5.164.075
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	831.422	2.602.563	4.744.288	140.222	374.653
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	828.424	297.387	330.735	441.365	499.767
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(95.266.554)	(331.222.776)	(280.791.466)	(103.248.993)	-
Devre ve/veya ceza karşılıkları/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(44.624)	(6.722)	(46.858)	67.872	-
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer (iptali)/ farkı ile ilgili düzeltmeler	(56.538.765)	(62.109.322)	(71.758.994)	(2.888.368)	(171.328)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(19.196.350)	(17.942.910)	(28.420.790)	(17.877.535)	(20.210.386)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	134.478.638	18.157.330	74.882.193	17.595.158	37.901.285
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	7.157.870	20.589.570	24.236.184	11.270.914	19.228.944
Vergi giderleri/ (gelirleri) ile ilgili düzeltmeler	151.844.051	5.781.735	(121.025.058)	18.867.030	(194.684)
Parasal kar/zarar/ kazanç/ (zarar) ile ilgili düzeltmeler	82.845.972	19.656.729	21.510.444	84.813.179	20.681.843
İletme sermaye ve diğer varlıkların değerlendirmeleri	198.148.934	227.547.024	387.983.801	267.110.908	(113.251.669)
Ticari alacaklar	(30.504.629)	(402.501.488)	(31.770.194)	(134.230.425)	(15.696.121)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar	67.151.528	(30.780.244)	33.866.207	151.086.395	1.838.649
Stoklar	(894.562.091)	(686.447.862)	(1.207.060.787)	(7.633.867)	(168.265.701)
Peşin ödenmiş giderler	(20.677.491)	29.506.315	184.224.426	(183.393.034)	6.540.318
Ticari borçlar	(7.023.773)	164.147.488	134.708.523	24.819.073	2.014.184
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	118.684.341	11.703.729	11.703.646	(272.401.006)	(69.381.927)
Çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar	(4.817.027)	6.393.398	5.860.058	1.094.686	(948.719)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar	(4.195.661)	13.841.280	(48.456.194)	(171.127.310)	(42.361.043)
Ertelenmiş gelirler	781.544.095	1.163.313.947	1.354.503.867	879.926.811	183.890.949
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar	(49.002.984)	(41.248.363)	(88.150.089)	(12.868.215)	(22.736.466)
Faaliyetlere ilişkin diğer yükümlülükler	35.246.443	1.411.295	36.564.538	1.848.801	1.774.198
Faaliyetlerin elde edilen nakit akışları	4.491.621	17.118.783	(6.973.938)	1.093.666	1.167.390
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(908.475)	(1.492.807)	(1.606.202)	(1.025.376)	(113.978)
Vergi ödemeleri/ (gelirleri)	(3.511.148)	(15.015.976)	(14.488.734)	21.712	1.261.966
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(60.908.312)	208.956.211	228.236.576	38.583.599	1.746.533
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları	(130.000.000)	(88.407.673)	(122.722.286)	(43.567.241)	-
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri	101.123.687	45.210.022	62.767.871	29.835.327	171.326
Medül ve medül olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(551.653)	(168.886)	(650.297)	-	(1.917.881)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(31.480.346)	(70.240.582)	(72.264.717)	(24.850.566)	-
Hisse alımından kaynaklanan nakit girişleri	-	95.351.147	95.351.147	1.119	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	394.890.131	315.145.275	201.981.428	32.450.787	(1.524.864)
Sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri	288.160.080	157.427.774	157.427.774	171.627.093	30.018.901
Kredilerden elde edilen nakit	236.854.020	219.101.187	260.602.566	2.390.947	(55.402.810)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(38.144.569)	(1.704.772)	(47.318.601)	(63.895.579)	(3.490.573)
Finansal idaraya ilişkin ödemeler	(3.167.359)	(2.575.360)	(4.988.405)	(1.751.896)	(19.311.174)
Ahnen faiz	19.196.350	17.942.910	28.420.790	17.877.535	20.210.386
Ödenen faiz	(65.142.063)	(9.306.922)	(16.341.862)	(16.254.986)	(38.500.886)
İlişkili taraflara diğer alacak/ borçlardaki değişim, net ilişki olmayan taraflardan diğer borçlardaki değişim, net	(24.776.318)	8.814.187	63.173.425	(84.988.658)	48.071.549
Müşterek faaliyetler/ zarar/ kazanç dağılımları	-	136.727.154	136.727.154	(13.913.257)	48.071.549
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıplar	51.188.415	(18.093.377)	118.327.267	190.857.333	122.061.850
Nakit ve nakit benzerilerindeki net artış/ azalış	67.498.613	103.161.613	(82.633.239)	170.233.266	143.365.178
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	209.331.832	282.865.071	282.865.071	112.631.815	256.028.993
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	132.845.219	179.703.458	200.231.832	282.865.071	112.631.815

Eğilimi Avrupa Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C. M. Nispetiye, 1. K. Katı, 1. Dö.
Kadıköy, İstanbul
Tic. Sic. No: 27.151/2012-1
Vergi Sic. No: 27.151/2012-1
Uygunluk No: 27.151/2012-1



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri 01.01.2022-31.12.2022 döneminde önceki yıla göre %151 artmış, 01.01.2023-31.12.2023 döneminde ise önceki yıla göre %29 azalmıştır. Nakit ve nakit benzerleri 01.01.2024-30.09.2024 döneminde ise 01.01.2023-31.12.2023 dönemine göre %33,6 azalmıştır.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibari ile dönen varlıkları toplamı 1.185.062.740 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 1.001.812.821 TL'dir.

Diğer yandan Şirket'in stoklarda sınıflandırılan gayrimenkuller maliyet bedeli ile takip edilmekte olup, söz konusu stokların satışından elde edilecek nakit stokların kayıtlı değerinden çok daha yüksektir.

Şirket'in halihazırda devam eden projelerinin ve stoklarda yer alan bitmiş bağımsız bölümlerin satışından gelir elde edilmesi planlanmaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibari ile dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerine ilişkin bağımsız denetim raporunda yer alan bilgiler aşağıda yer almaktadır.

TL	Bağımsız Denetim Raporu
Toplam Dönen Varlıklar	1.185.062.740
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.001.812.821
Net İşletme Sermayesi	183.249.919

Yukarıdaki tablolardan anlaşılacağı üzere 30.09.2024 itibari ile bağımsız denetim raporunda Şirket'in net işletme sermayesi 183.249.919 TL'dir. En az 12 aylık sürede Şirket'in net işletme sermayesi yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir.

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

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon

Erişim Akademi Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
No: 2 K 1 0 F
Marmara Bulvarı No: 11/1 İSTANBUL
Tic Sicil No: 271853 FİN 0258 44744 55
Uşaklı No: 271853 FİN 0258 44744 55

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen, Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki beklentiler, dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi, farklı diğer sebeplerden kaynaklı konut fiyatlarındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımlarına ilişkin düzenlemelerdeki değişimler gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar
Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu
Yoktur.

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

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

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

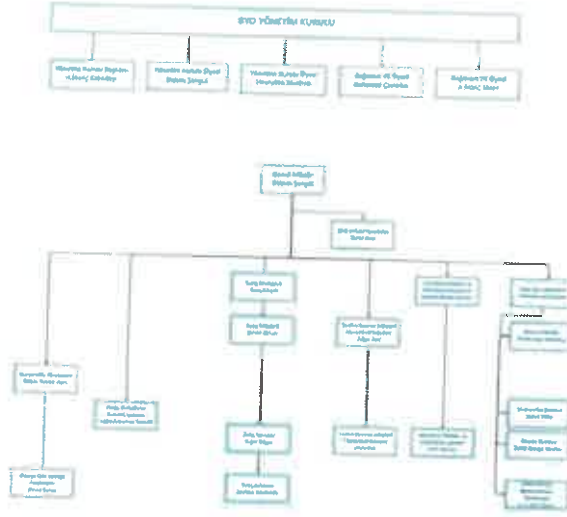
15.1. İhraççının genel organizasyon şeması

Emisyon ve Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 43 Kat: 3 K: 1 D: 8
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274947 / Fax: 0212 467 64 55
Osaka V.Ş. 3250581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





Şirket'in organizasyon şeması yukarıda 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 / %)
Hasan İnanç Kabadayı	Yönetim Kurulu Başkanı	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkanlığı 17.01.2025 tarihine kadar, Yönetim Kurulu Üyeliği 21.04.2025 tarihine kadar	126.240.000/20
Didem Şengül	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İstanbul	Genel Müdür, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği 17.01.2025 tarihine kadar, Yönetim Kurulu Üyeliği 21.04.2025 tarihine kadar	0/0
Hayrullah Meziirelli	Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	21.04.2025 tarihine kadar	0/0
Gülcemal Çamlıbel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İstanbul	-	21.04.2025 tarihine kadar	0/0
İnanç Asım Sözer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İstanbul	-	21.04.2025 tarihine kadar	0/0

Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İstanbul
Tel: 0212 471 11 11 Pbx: 0212 467 54 55
E-posta: info@menkul.gov.tr

YASAKLYATI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
21 Aralık 2024



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Yönetim Kurulu üyeleri dışında yönetimde söz sahibi olan personel, genel müdürdür. Şirket'in Genel müdürü Didem Şengül'dür. Genel müdür hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL / %)	
Didem Şengül	Genel Müdür	Aftunizade Mah. İnci Çıkma Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İstanbul	Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi	0	0

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamış olup akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

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

Hasan İnanç Kabadayı – Yönetim Kurulu Başkanı

Hasan İnanç Kabadayı Şirket'in ve aynı zamanda Şirket'in hissedarı olan Ege Yapı'nın de hissedarı ve yönetim kurulu başkanıdır. Ege Yapı ise hem kendi bünyesinde hem de iştirak ettiği şirketler ve taraf olduğu adi ortaklıklar ile gayrimenkul projeleri yapmıştır. Ege Yapı grup şirketleri bugüne kadar birçok proje gerçekleştirmiştir. Batışehir, Shangri La Bosphorus, Sheraton Samsun Oteli, Kordon İstanbul, Premium Ofis Beylerbeyi, Maslak Square, Pega Kartal, İzpark, İz Tower, Orion Park, Şifasuyu Konakları tamamlanan projelerden örneklerdir. Hasan İnanç Kabadayı Ege Yapı şirketler grubunda bugüne kadar yürüttüğü görevler ve gerçekleştirdiği projelerle gayrimenkul yatırımları konusunda tecrübelidir.

Hayrullah Mezireli – Yönetim Kurulu Üyesi

Hayrullah Mezireli, Kapasite Tesis Yönetim Hizm. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Şirketin stratejik karar alma süreçlerinde bulunmuş ve kendisine bağlı gruplar itibari ile uzun yıllar finansal ve idari iletişim süreçlerini yönetmiştir. Finansal ve idari yönetim sisteminin kurulması, yapılandırılması ve iyileştirilmesi süreçlerinde görev almıştır.

Didem Şengül – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Didem Şengül, Kapasite Tesis Yönetim Hizm. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Yurt içi ve yurt dışında müteahhitlik ve gayrimenkul geliştirme alanlarında faaliyet gösteren Şirket'in yönetiminde görev almaktadır.

Mevcut olan şirket varlıklarının projelendirilerek değerlendirilmesi, şirketin büyüme, gelişme stratejileri kapsamında yurt içi-yurt dışı tüm yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi süreçlerini yönetmektedir.

Gülcemal Çamlıbel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Gülcemal Çamlıbel, CRE Danışmanlık'ın Kurucu Ortağıdır. Türkiye'nin ilk Gayrimenkul yatırım fonuna, proje geliştirme şirketlerine, arsa sahiplerine gayrimenkul ve finansal konularda danışmanlık vermektedir. Arsa temini ve yönetimi ile ticari gayrimenkullerin geliştirilmesi, pazarlanması süreçlerinde yer almıştır.

Ege Yapı Gayrimenkul
Yatırım ve İnşaat A.Ş.
İnci Çıkma Sok. No 3 K1 D8
Aftunizade Üsküdar İSTANBUL
T: 0216 467 54 55 F: 0216 467 54 55
Uskudar V.D. 3250581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İnanç Asım Sözer – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İnanç Asım Sözer, AÇS Danışmanlık Firmasının Kurucu Direktörü'dür. Global ve Türkiye ekonomisine dair makro ve mikro ekonomik danışmanlık hizmetleri vermeye 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 üyeliğinin 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 üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Hasan İnanç Kabadayı	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	20%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Ege Yapı Anonim Şirketi	100%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Kapasite Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	1%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Ege Yeni Turizm İnş. Yatırım A.Ş.	100%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	100%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Mem Teknoloji ve Tıbbi Cihazlar A.Ş.	100%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Ege Artfen İnş. Paz. San. Ve Tic. A.Ş.	100%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Far Liman ve Lojistik Hizm.A.Ş.	75%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Dikili Pissa İnş. Gayr. Gel. A.Ş.	0%	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Egeyapı Anadolu Gayr. Gel. İnş. Taah. Yat. A.Ş.	100%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Egeyapı Pay Proje Arsa Yatırım A.Ş.	100%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Maru Structural Technologies GmbH	%50	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
	Ege Yapı Germany Bau Gmh	50%	Yönetim Kurulu Üyeliği ve Ortaklığı Devam Etmektedir.
Hayrullah Meziirelli	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0%	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnönü Cad. No: 1 K: 1 D: 8
Ataşehir / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271111 / Fih. Sic. No: 2716417 / 04-55
0212 442 11 11 / 0212 442 64 55
0212 442 11 11 / 0212 442 64 55

İNANÇ ASIM SÖZER
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	Kapasite Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	0%	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Didem Şengül	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0%	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Kapasite Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	0%	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
Gülcehal Çamlıbel	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0%	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0%	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
İnanç Asım Sözer	AÇS Danışmanlık İç ve Dış Tic LTD ŞTİ	%85	Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Ortak Devam Etmektedir.
	Centurion İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.	%0	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	Basefunder Kitle Fonlama Platformu A.Ş.	%4,82	Ortaklığı Devam Etmektedir.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Mahallesi No 3 Kat: 3. Kat
Atila Bulvarı Kat: 3. Kat / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274515 / Mers: 08100012745150000000
Uyandırma No: 3240381454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

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 Yoktur.

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

30.09.2024 tarihi itibarıyla Genel Müdür için ayrılan kıdem tazminatı tutarı 549.517 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 Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, 28.12.2023 tarihli Genel Kurul'da 21.04.2025 tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Yönetim Kurulu üyeleri arasındaki görev dağılımı 28.12.2023 tarihli ve 13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca yapılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Hasan İnanç Kabadayı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanlığı 17.01.2025 tarihine kadar, Yönetim Kurulu Üyeliği 21.04.2025 tarihine kadar
Didem Şengül	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği 17.01.2025 tarihine kadar, Yönetim Kurulu Üyeliği 21.04.2025 tarihine kadar
Hayrullah Meziirelli	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	21.04.2025 tarihine kadar
Gülcemal Çamlıbel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.04.2025 tarihine kadar
İnanç Asım Sözer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	21.04.2025 tarihine kadar

Elevon Ayrımcı Yatırım Menkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, K11 Blok
Kat: 11, İstanbul - Türkiye
Tic. Sic. No: 271100, Mersis: 08150012711000000000000000
Uygunluk No: 1290291434



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yönetimde Söz Sahibi Personel Listesi			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Didem Şengül	Genel Müdür, Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği 17.01.2025 tarihine kadar, Yönetim Kurulu Üyeliği 21.04.2025 tarihine kadar

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağı 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 Yoktur.

17.3. İhraççının 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. maddesi, "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." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 28.02.2024 tarih ve 2024/01 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı 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 getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Gülcehal Çamlıbel	İnanç Asım Sözer
Kurumsal Yönetim Komitesi	İnanç Asım Sözer	Hayrullah Mezireli
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Gülcehal Çamlıbel	İnanç Asım Sözer

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite en az 2 (iki) üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az 3 (üç) ayda bir olmak üzere yılda en az 4 (dört) kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

Ekspres Akademi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 3 K:1 D:8
Kültürçade Sok. Kat: 15/46/51/6
Tel: 0216 453 15 15 Faks: 0216 417 64 55
Mükür: 0216 453 15 15



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumludur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı / genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Riskin Erken Saptanması Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in 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 1 (bir) kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasıyla yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması.

Eğilim Akademi Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 3 K:1 D:8
Kat:1 Beşiktaş / İstanbul - 34398/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272167 / Şirket Sic. No: 272167 / Mersis No: 08100002721670000000
Uydu No: 0 224581454

[Signature]
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Yönetim Kurulu'na 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.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Şirket tarafından ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu 2 (iki) komitenin görevlerini de yerine getirir. Bu bağlamda Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için belirlenmiş yetki ve sorumlulukları da kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az 2 (iki) Yönetim Kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı/genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekliğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Kurumsal Yönetim Komitesi'nde yer verilebilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,
- Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek.

Komite'nin aday gösterme ve ücretlendirme konusundaki görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini Yönetim Kurulu onayına sunmak,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,

Eğilimi Avrupa Göçmenlik
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş. K.İ.Ö.İ.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye
Kadını Sok. No: 11 Kat: 11
Tel: 0216 427 44 33 Faks: 0216 447 64 55
Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Tic Sicil No: 275081454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Komite yukarıdaki konularda değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak bildirebilir.

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

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. 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 bağlamda Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Şirket'in yönetim kurulunun 27.12.2023 tarih ve 2023/12 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası belirlenmiştir. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 28.12.2023 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulmuş kabul edilmiştir. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

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 özeleştirir 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 şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Bilgilendirme Politikası



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabılır 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.egeyapigvo.com), özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri 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 stratejimiz, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, borçluluk, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilir gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in 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 itibarı ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

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

Bağış ve Yardım Politikası

Ege Olyo Avrugo Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 341 D/8
Atila Mah. Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0216 478 18 18 Fax: 0216 478 68 68
Mikrobulunur No: 1750581434



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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. maddesi çerçevesinde, Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir ve yapılan bağışlar dağıtılabılır kar matrahına eklenir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Bağışlar, SPKn'nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve sair ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil edemez, gerekli özel durum açıklamaları yapılır ve yıl içinde yapılan bağışlara dair bilgiler genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Şirket'in 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 örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Esas Sözleşme'nin 6. maddesi 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.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi
Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri
Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

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 yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in birimlerinin dikkatine sunmak.

Ege Yayıncılık
Yatırımcı İlişkileri Birimi A.Ş.
İzmir Çarşı, No: 1, Kat: 1
Kültür Yolu, No: 1, Kat: 1
0216 471 41 11 / Faks: 0216 471 41 12
Uskudar, İstanbul

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve Borsa'da işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

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

Şirket'in 31.12.2021 yıl sonu itibarıyla 60, 31.12.2022 yıl sonu itibarıyla 63 ve 31.12.2023 yıl sonu itibarıyla 80 çalışanı bulunmaktadır. 30.09.2024 Tarihi itibarıyla 30 olan çalışan sayısı, işbu izahname tarihi itibarıyla ise 18 kişidir. Şirket'in mavi yaka çalışanı bulunmamaktadır.

Şirket'in devam eden projelerindeki ihtiyaca bağlı olarak (örneğin yeni bir projeye başlanması veya mevcut bir projenin tamamlanması) personel sayısında değişiklik olabilmektedir. Personeller, Şirket merkezinin yer aldığı İstanbul ilinde görev yapmaktadır.

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 14.06.2024 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve işbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan %5 ve fazlası olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Tablo: İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi

Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	14.06.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		14.06.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Ege Yapı A.Ş.	120.000.000	80	126.240.000	80	120.000.000	80	126.240.000	80
Hasan İnanç Kabadayı	30.000.000	20	31.560.000	20	30.000.000	20	31.560.000	20
TOPLAM	150.000.000	100	157.800.000	100	150.000.000	100	157.800.000	100

İhraççı'nın son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai ortakların tespit edilebilmesi amacıyla, Ege Yapı'nın ortaklarının sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda verilmektedir.

Tablo: Ege Yapı A.Ş.'nin Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi

Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		Son Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Hasan İnanç Kabadayı	30.000.000	100	30.000.000	100	30.000.000	100	30.000.000	100
TOPLAM	30.000.000	100	30.000.000	100	30.000.000	100	30.000.000	100

İhraççı'nın son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan nihai gerçek kişi Hasan İnanç Kabadayı'dır. İhraççı'daki dolaylı olarak sermaye paylarına ve oy haklarına ilişkin bilgi aşağıda temin edilmektedir.

Tablo: İhraççı'nın Dolaylı Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi

Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	14.06.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		14.06.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Hasan İnanç Kabadayı	126.240.000	100	126.240.000	100	126.240.000	100	126.240.000	100
TOPLAM	126.240.000	100	126.240.000	100	126.240.000	100	126.240.000	100

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 ve bulunmadığına dair ifade Oyda imtiyaz bulunmamaktadır.

Ege Yapı, Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. D 8
111. Çirkeviz Sok. No: 111, D 8
Kadıköy / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27478 / Mers: 081900763455
Uskuda



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 157.800.000 TL olup tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 157.800.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 10.520.000 adet pay karşılığı 10.520.000 TL'den ve B Grubu hamiline 147.280.000 adet pay karşılığı 147.280.000 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. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A Grubu paylara Hasan İnanç Kabadayı sahiptir.	1	10.520.000	6,67
B	Hamiline	İmtiyaz bulunmamaktadır.	1	147.280.000	93,33
Toplam				157.800.000	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 Hasan İnanç Kabadayı'dır. Hasan İnanç Kabadayı'nın yönetim hakimiyetinin kaynağı; yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı tanıyan paylara sahip olması dahil olmak üzere doğrudan ve dolaylı payları ile birlikte Şirket'in paylarının tamamına sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir bulunmamaktadır.

Hasan İnanç Kabadayı, Şirket'in mevcut diğer pay sahibi Ege Yapı'nın tek ortağıdır ve karar bazında menfaatlerinin benzer olması veya birlikte hareket etmeleri beklenebilmektedir.

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 hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 14. 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. 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. 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. maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çukurova Sok. No: 3. K.1. D.8
Etiler Mah. Kat: 8. Kat: İSTANBUL
Tel: 0216 438 45 00 Fax: 0216 437 64 55
Üsküdar A.D. 27/11/2024



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

19.6. Sermayede ki 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 tarafları ile yapılan işlemleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1) (*)	298.560.800	230.596.132	263.231.825	-
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş. (2)	10.600.772	-	-	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.484	27.828	-	-
Ege Yapı ve Casper Adli Ortaklığı Ticari İşletmesi (2)	-	-	-	2.614
Toplam	309.182.056	230.623.960	263.231.825	2.614
Beklenen kredi zararı (-)	(2.787.482)	(1.556.162)	(1.294.480)	(2.614)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	306.394.574	229.067.798	261.937.365	-

(*) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilgili ticari alacaklar çoğunlukla, 14 Eylül 2022 tarihi itibarıyla "Ege Yapı A.Ş."den devralınan "Modernyaka" projesine ilişkin tutarlardan oluşmaktadır.

30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	61.787	46.684	-	300.560
Toplam	61.787	46.684	-	300.560

(1) Şirket'in ana ortağı

30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	670.075	-	5.296.491
Ege Kabadayı	-	-	82.536	-
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	-	-	14.613	-
Dikill Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (2)	-	-	63.173.425	5.332.267
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adli Ortaklığı (2)	-	-	1.600	2.629
Toplam	-	670.075	63.282.174	10.631.387

Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İncei Çıkılmaz, Çiğdem No: 1. D 8

İzmirazade, Uskudar, İSTANBUL

Tel: 0 216 478 4819 Fax: 0 216 467 64 55

Uskudar V.D. 50581454

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Beklenen kredi zararı (-)	-	-	(362.316)	(37.270)
İlişkili taraflardan diğer alacaklar, net	-	670.075	62.919.658	10.594.117

- (1) Şirket'in ana ortağı
(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket

30.09.2024, 31.12.2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	5.480.136	-	-
Toplam	-	5.480.136	-	-

30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	9.037.505	23.294.166	14.918.385	54.303.675
Hasan İnanç Kabadayı	81.983	137.729	-	-
Ege Yapı A.Ş. - Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.990	33.950	55.940	-
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	-	30.414	50.113	82.322
Ege Yapı A.Ş.-Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	-	-	-	27.147.401
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.418	3.288	-	-
Ege Kabadayı	-	2.929	-	-
Toplam	9.146.896	23.502.476	15.022.438	81.533.396

- (1) Şirket'in ana ortağı
(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket

30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	-	847.313	848.467
Toplam	-	-	847.313	848.467

30.09.2024 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Müteahhlik giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Finansman giderleri	Genel ofis giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler	Diğer gelirler
Ege Yapı A.Ş.	586.783.788	1.329.981	2.810.526	4.891.416	238.888	1.400.652	9.334
Toplam	586.783.788	1.329.981	2.810.526	4.891.416	238.888	1.400.652	9.334

30.09.2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmki Çıkılmaz No:3 K 1 D 8
Yanızaş "Uskudar" İSTANBUL
Tel: 0216 47 43 11 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar D: 3250581454

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İlgili taraf veler/Hasılat	%0,01	%1,21	%1,04	%2,71	%7,16
-------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket 20.05.2024 tarih ve 2024/12 sayılı yönetim kurulu kararıyla ve özkaynaklarını güçlendirmek amacıyla 150.000.000 TL olan sermayesini 34 TL primli fiyattan (265.200.000 TL karşılığında) 157.800.000 TL'ye artırılmasına karar vermiştir. Söz konusu sermaye artırımı tamamlanmış ve Şirket'in 14.06.2024 tarihli genel kurulunda onaylanmış olup, sermaye artırımı işlemleri 27.06.2024 tarihli ve 11110 sayılı TTSG'de ilan edilerek tamamlanmıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 157.800.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 157.800.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip 7.740.000 TL'si ortakların şirketten olan alacaklarından, 150.060.000 TL'si ise nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 10.520.000 adet pay karşılığı 10.520.000 TL'den; B Grubu hamiline yazılı 147.280.000 adet pay karşılığı 147.280.000 TL'den oluşmaktadır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

A Grubu 10.520.000 TL nominal değerli 10.520.000 adet pay ile B Grubu 21.040.000 TL nominal değerli 21.040.000 adet pay Hasan İnanç Kabadayı'ya aittir.

B Grubu 126.240.000 TL nominal değerli 126.240.000 adet pay Ege Yapı'ya aittir.

A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket SPKn hükümlerine göre SPK'nın 25.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı yazısı ile bildirilen 21.12.2023 tarih ve 80/1767 sayılı Kurul kararı ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 750.000.000 TL'dir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Fiili dolaşımda olan pay bulunmamaktadır. Şirket'in aynı sermayesi bulunmamaktadır.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Yoktur.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İsveç Çikmaç Sok. No: 8 D:8
Alibeyköy Mahallesi, Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274784 / Mersis: 08120164676455
E-posta: info@egeyapi.com.tr / Telefon: 0212 581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi
Yoktur.

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 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler içinde sermayesini 3 (üç) kere artırmıştır:

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Kaynağı (Nakit, alacak mahsubu, aynı vb.)	Ticaret Siciline Tescil/TTSG İlan Tarihi
8.600.000	75.000.000	Nakten taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.	05.07.2022 - 05.07.2022
75.000.000	150.000.000*	Nakten taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.	17.01.2023 - 17.01.2023
150.000.000	157.800.000*	Nakten taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.	25.06.2024- 27.06.2024

(*) Şirket'in 150.000.000 TL olan sermayesi 34 TL primli fiyattan (265.200.000 TL karşılığında) 157.800.000 TL'ye artırılmıştır.

Öte yandan, 28.12.2023 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 750.000.000 TL (yedi yüz elli milyon Türk Lirası) olup, her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde 750.000.000 (yedi yüz elli milyon) adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 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 artırımını yapılamaz.

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

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



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır." şeklinde tanımlanmıştır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, 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) 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 bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

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

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

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

Ege Yatırım Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çiftlik Yolu No: 27, Kat: 1 D: 8
Etiler Mahallesi, Beşiktaş İlçe, İstanbul
Tel: 0216 478 48 11 Faks: 0216 467 64 55
Uskuda 350581454

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 28.02.2024 tarih ve 2024/01 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı 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 getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Gülcemal Çamlıbel	İnanç Asım Sözer
Kurumsal Yönetim Komitesi	İnanç Asım Sözer	Havrullah Meziireli
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Gülcemal Çamlıbel	İnanç Asım Sözer

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu izahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 10.520.000 (on milyon beşyüzyirmi bin) adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 147.280.000 adet (yüz kırkyedi milyon ikiyüzseksen bin) B Grubu paya ayrılmış toplam 157.800.000 TL (yüz elliyedi milyon sekizyüz bin Türk Lirası) değerindedir. A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. 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. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile 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.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. 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 kurulu aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar

Ekvinox Avukatlık Ortaklığı
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Çarşı No:3/K:1 D:8
Menteşe Sok. Kat:10/10 - İSTANBUL
Tel: 0216 471 1111 / Faks: 0216 467 04 55
Uşaklılar Vadi: 3250581454

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı halier 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. maddeleri 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.

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. maddesi gereği, Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Caddesi No: 63 Kat: D8

Atatürk Bulvarı Üsküdar İSTANBUL

Tel: 0216 475 1118 Fax: 0216 467 64 55

Uyrukları M.D. 3250581456

GENEL KURUL KARARI

MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

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

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında bu 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 herhangi bir şart, kısıt veya süre sınırı ihtiva etmeyen ilgili muvafakat yazıları temin etmiş olup, muvafakat yazılarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çarşı K.1. D.8
Nispetiye Mah. No:10 Kat:10
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 647 43 43 Fax: 0212 467 64 55
Uskudar / 3250581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Halk Bankası A.Ş.	16.02.2023	300.000.000 TL	Hasan İnanç Kabadayı – 300.000.000 TL	24.01.2024
			Ege Yapı A.Ş. – 300.000.000 TL	
			Ege Yapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. – 300.000.000 TL	
			Ege Yapı A.Ş. Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı – 300.000.000 TL	
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	01.11.2022	600.000.000 TL	Ege Yapı A.Ş. – 600.000.000 TL	24.01.2024
			Ege Yapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. – 600.000.000 TL	
			Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. – 600.000.000 TL	
			Ege Yapı A.Ş. Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı – 600.000.000 TL	
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	13.01.2023	250.000.000 TL	Hasan İnanç Kabadayı – 600.000.000 TL	26.01.2024
			Ege Yapı A.Ş. – 250.000.000 TL	
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	22.12.2022	200.000.000 TL	Ege Yapı A.Ş. – 200.000.000 TL	30.01.2024
			Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. – 200.000.000 TL	
			Hasan İnanç Kabadayı – 200.000.000 TL	
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	10.03.2023	500.000.000 TL	Hasan İnanç Kabadayı – 500.000.000 TL	22.10.2024

Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
T.C. Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Mühürü: 27.11.2023
Tel: 0212 487 64 55
E-Posta: 0212 487 64 55

Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mühürü: 27.11.2023
Tel: 0212 487 64 55
E-Posta: 0212 487 64 55



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
			Ege Yapı Anonim Şirketi – 500.000.000 TL	
			Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. – 500.000.000 TL	
			Ege Yapı A.Ş. Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı – 500.000.000 TL	
			Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. – 500.000.000 TL	
QNB Finansbank A.Ş.	14.03.2024	300.000.000 TL	Ege Yapı A.Ş.- 750.000.000 TL – Hasan İnanç KABADAYI- 750.000.000 TL	16.09.2024

Gayrimenkullere İlişkin Sözleşmeler

Kira Sözleşmeleri

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinden Çamlıyaka Konakları'nda yer alan D12, F8 ve F9 nolu bağımsız bölümler işyeri ve dükkân olarak üçüncü şahıslara kiralamaktadır. Kira sözleşmeleri değişen sürelerde imzalanmış olup, sözleşmeler aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça kira bedelleri yıllık olarak yenilenmektedir. Sözleşmeler kapsamında Şirket'in ve kiracıların yükümlülükleri matbu olarak düzenlenmiş olup değişiklik arz etmemektedir. Şirket'in kiraladığı bağımsız bölümler, çatılı işyeri olarak kiralanmış olup kullanım amacı olarak kiracı işletmelerin faaliyet konusu ile sınırlı tutulmuştur. Şirket kira sözleşmeleri kapsamında kira bedeline ilave olarak kiracının aylık cirosu üzerinden pay da almaktadır. İlgili sözleşmeler kapsamında Şirket'in kira bedellerini her ayın ilk 5 günü içerisinde temin edeceği düzenlenmiştir. Ayrıca ilgili bağımsız bölümlerin genel giderlerinden kiracının sorumlu olduğu ve kiracının talebi üzerine kira sözleşmesinin tapuya şerh edilebileceği düzenlenmiştir.

Ayrıca Şirket'in merkez ofisi için Şirket, Demiröz Yeminli Mali Müş. ve Bağımsız Denetim A.Ş. ve Yükselen İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. arasında 01.12.2022 tarihinde kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi taraflarca 01.01.2023 olarak belirlenmiş olup 5 yıl süreli olarak kararlaştırılmıştır. Kira sözleşmesinde kira bedelinin aylık olarak ödeneceği ve yıllık kira artış oranının TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi 12 aylık ortalamalarına göre belirleneceği düzenlenmiştir.

Ortaklık Sözleşmeleri

Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak yürütülecek işlerin yerine getirilmesi amacıyla akdettiği ortaklık sözleşmeleri uyarınca çeşitli ortaklıklar kurmuştur.

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklık Sözleşmesi

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Vedat Çiğdemli Sok. No:3 Kat:3
Atila Çarşısı - Uşak Mah. Kat:3
Tel: 0312 438 43 43 Faks: 0312 467 64 59
E-posta: info@egeyapi.com.tr



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kadıköy 19. Noterliğince 08622 yevmiye numarası ile 20.04.2022 tarihinde tasdik edilmiş Ege Yapı ile Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Limited Şirketi arasında akdedilen "adi ortaklık sözleşmesi" uyarınca, Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Limited Şirketi'nin maliki olduğu İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 Ada, 5 ve 6 nolu parsellerde kayıtlı, tarla niteliğinde taşınmaz üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 1.000 TL sermaye ile bu adi ortaklık kurulmuştur.

Kadıköy 19. Noterliğince 19624 yevmiye numarası ile 10.08.2022 tarihinde tasdik edilen ve Şirket, Ege Yapı ile Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. ve Gıd. İth. Tic. Ltd. Şti.'nin taraf olduğu "adi ortaklık tadil sözleşmesi", adi ortaklık sözleşmesine taraf olan Ege Yapı'nın adi ortaklıktaki %50'lik hissesinin Şirket'e devri nedeniyle adi ortaklık sözleşmesinin ortaklık hisselerine ilişkin maddeleri tadil edilmiştir. Bu doğrultuda adi ortaklık sözleşmesi tahtında ortaklık yapısı Şirket ve Aslantürkler İnş. Tur. Ener. Teks. ve Gıd. İth. Tic. Ltd. Şti.'nin sahip olduğu %50'şer hisseyi yansıtabilecek şekilde düzenlenmiştir. Şirket adi ortaklıkta pilot ortak olarak yer almaktadır.

Ortaklığın süresi, anılan projenin tamamlanıp adi ortaklığın kar-zarar paylaşımının aynı ve/veya nakdi olarak tamamlanmasını müteakip bütün teminatların iadesi ve adi ortaklık sözleşmesindeki ortaklar arasındaki bütün hak ve vecibelerin yerine getirilmesi ve adi ortaklık ile 3. kişilerin arasındaki hesapların tasfiye edilmesi ile şartlarındaki satışların bitirilmesi ile sona erecek olup; anılan sözleşme Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Egeyapı Avrupa – Dağbaşı Adi Ortaklık Sözleşmesi

Beşiktaş 25. Noterliğince 29978 yevmiye numarası ile 27.10.2015 tarihinde tasdik edilmiş Ege Yapı, Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş. ile MDA Enerji San. Ve Tic. A.Ş. arasında akdedilen adi ortaklık sözleşmesi uyarınca, Hasköy Yün İplik Fabrikası Anonim Şirketi ve Hasköy Dış Ticaret Anonim Şirketi'nin maliki olduğu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, 3003 ada, 12-21-22-23-24-25-28 parsellerde Hasköy Sözleşmesi'nin gerçekleştirilmesi amacıyla 10.000 TL sermaye ile bu adi ortaklık kurulmuştur.

MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile birleşmesi sonucunda Kadıköy 19. Noterliğince 04845 yevmiye numarası ile 06.03.2019 tarihinde tasdik edilen "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile adi ortaklık %50'şer paya sahip iki ortaklı hale gelmiştir. Kadıköy 19. Noterliğince 19389 yevmiye numarası ile 08.08.2022 tarihinde tasdik edilen "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile adi ortaklık sözleşmesine taraf olan Ege Yapı'nın adi ortaklıktaki %50'lik hissesinin Şirket'e devri nedeniyle adi ortaklık sözleşmesinin ortaklık hisselerine ilişkin maddeleri tadil edilmiştir. Bu doğrultuda adi ortaklık sözleşmesi tahtında ortaklık yapısı Şirket ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %50'şer hisseyi yansıtabilecek şekilde düzenlenmiştir. Şirket adi ortaklıkta pilot ortak olarak yer almaktadır.

Ortaklığın süresi, sözleşme konusu işin kesin olarak tamamlanması, tarafların birbirlerine karşı olan hak ve yükümlülüklerini ifa etmeleri ve sözleşme konusu iş neticesinde elde edilecek nihai karın taraflar arasında hisseleri oranında dağıtılması ile sona erecek olup tarafların karşılıklı ve yazılı olarak adi ortaklığın süresini uzatması mümkün kılınmıştır. Anılan sözleşme Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı Adi Ortaklık Sözleşmesi

Ege Yapı, Metropolist Yapıt Ltd. Şti., Sena Gayrimenkul Yatırım Tic. A.Ş. ve Buktör Yatırım ve Tic. Ltd. Şti. arasında 30.05.2013 tarihinde Beşiktaş 25. Noterliği'nde akdedilen 18303

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Göztepe Mahallesi No:1 D:8
Kadıköy / İstanbul
Tic. Sic. No: 274 467 64 55
Urusku: 3250581454

18303
T.C.
MÜHÜR
27 Aralık 2024
K.YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yevmiye numaralı adi ortaklık sözleşmesi sırası ile Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 07.10.2015 tarih ve 19927 yevmiye numaralı "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi", Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 21.04.2016 tarih ve 9652 yevmiye numaralı "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ve Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 24.05.2017 tarih ve 11328 yevmiye numaralı "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile tadil edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parsel üzerine Cer İstanbul projesinin yapılması amacıyla kurulan adi ortaklıkta kuruluşta Ege Yapı Ltd. Şti. (yeni unvanıyla Ege Yapı A.Ş.) %30, Mymetropol Yapı İnşaat Ticaret Ltd. Şti. %24, Sena Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş., %23, ve Buktur Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. %23'lük paya sahiptir. Sonrasında 24.05.2017 tarihinde gerçekleşen pay devirleri ile Ege Yapı'nın adi ortaklıktaki payı %53 olurken, kalan %47'lik pay Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye geçmiştir. Ege Yapı, %52 oranındaki hissesini Kadıköy 19. Noterliği'nde imzalanan 10.03.2023 tarih ve 06105 yevmiye numaralı "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Şirket'e devretmiştir. Mevcut durum itibarıyla adi ortaklıkta Şirket'in %52, Ege Yapı'nın %1 ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %47 oranında payı bulunmaktadır.

Projelere Dair Sözleşmeler

Cer İstanbul Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Cer İstanbul Projesi'dir ve ilgili proje kapsamında, Emlak Konut'un maliki olduğu İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parsel bulunan taşınmaz üzerine 5 adedi restore edilen tescilli eser niteliğinde olan ve diğer 5 adedi ise yeni yapı olarak inşa edilen toplam 10 adet bloğun yapılması planlanmaktadır. Yeni inşa edilen 5 blok ve restore edilen bloklardan 4'ünde inşaat ve satışlar tamamlanmış ve bağımsız bölümler alıcılara teslim edilerek Egeyapı Avrupa - Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Ege Yapı Adi Ortaklığı portföyünden çıkartılmıştır. 1 adet bloğun restorasyonu devam etmekte olup inşaat Ege Yapı tarafından yürütülmektedir. Bu proje özelinde adi ortaklığın tarafı bulunduğu müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte elektrik tasarımı, harita hizmetleri, hukuki danışmanlık, mekanik tasarım, mimari tasarım, peyzaj tasarım, iç mimari tasarım, statik tasarım, yangın stratejisi ve zemin etüdü gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur. Öte yandan Şirket alıcılar ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamaktadır.

Urla Kekliktepe Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Urla Kekliktepe Projesi'dir. İlgili proje kapsamında, Şirket arsa sahibi ile yapılmış olan 16.09.2022 tarihli Arsa Satışı Karşılığında Hasılat Paylaşımına İlişkin İnşaat Sözleşmesi uyarınca gelir paylaşımı yöntemiyle İzmir İli, Urla İlçesi, Yelati Mahallesi, 3198 ada 4 parsel, 3198 ada 5 parsel ve 3198 ada 8 parselde inşa edilmekte olan Urla Kekliktepe Projesi geliştirilmektedir. Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %53'ü Şirket'e ve %47'si arsa sahiplerine ait olacak şekilde paylaşılacaktır. Projenin inşaatı ve projede yer alan bağımsız bölümlerin satışına başlanmıştır. Halihazırda projenin inşaatı Ege Yapı tarafından yapılmaktadır. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu ana yüklenici müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, iç mimari tasarım gibi alt yüklenicisi sözleşmeleri mevcuttur. Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, mimari tasarım, iç mimari tasarım ve proje altyapısına ilişkin sözleşmeler gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur. Öte yandan Şirket alıcılar ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamaktadır.

Modernyaka Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projelerinden biri Modernyaka Projesi'dir. İlgili proje kapsamında, Ege Yapı ve arsa sahipleri ile yapılmış olan 16.04.2021

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Etiler Çarşı Kat: 11 K.1 D.8
Atatürk Bulvarı No: 100 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274148 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar 3250581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca kat karşılığı yöntemiyle İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firtüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde üzerine Modernyaka Projesi'nin inşaatı planlanmıştır. Taraflarca, Kadıköy 19. Noterliğince 10741 yevmiye numarasıyla 14.09.2022 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Devir ve Temlik Sözleşmesi düzenlenmiş olup Ege Yapı A.Ş ile ilgili sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülüklerini Şirket'e devretmiştir. Halihazırda projenin inşaatı Ege Yapı tarafından yapılmaktadır. Projede toplam 579 adet bağımsız bölüm inşa edilmektedir. Bunların 188 adedinin arsa sahiplerine kalması ve 391 adedinin ise Şirket'e devredilmesi konusunda arsa sahipleri ile paylaşım protokolü yapılmıştır.

Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu müteahhitlik sözleşmesi ile birlikte peyzaj tasarım, mimari tasarım, iç mimari tasarım ve proje altyapısına ilişkin sözleşmeler gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur.

Şirket ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında 18.10.2022 tarihinde DİP Sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme ile Modernyaka Projesi kapsamında satılacak bağımsız bölümler için alıcıların Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'den finansman kullanması halinde, kullanılacak finansmanlar ile finansman bedelinin kısmen veya tamamen Şirkete ödenmesine dair işlemler sebebiyle taraflar arasındaki ilişkilerin genel itibarıyla usul ve esasları düzenlenmiştir. Öte yandan Şirket alıcılar ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamaktadır.

Şile Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Bu proje özelinde Şirket'in tarafı bulunduğu peyzaj tasarım, mimari tasarım, iç mimari tasarım ve proje altyapısına ilişkin sözleşmeler gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur. Mevcut durum itibarıyla yapı ruhsatı alınmıştır.

Hasköy Sözleşmesi'ne Dair Sözleşmeler

Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket'in geliştirmeyi planladığı projelerinden biri Hasköy Sözleşmesi'dir. İlgili proje kapsamında İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, 3003 ada, 39 ve 40 parsellerde Hasköy Sözleşmesi'nin gerçekleştirilmesi amacıyla 27.10.2015 tarihinde kurulan adi ortaklığın %50 ortağı olan Ege Yapı'nın paylarının tamamı Şirket tarafından 08.08.2022 tarihi itibarıyla devralınmıştır. Beyoğlu 5. Noterliğince 12173 yevmiye numarasıyla 16.11.2015 tarihinde arsa malikleri ve adi ortaklık arasında Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi düzenlenmiştir. 05.01.2023 tarihli sözleşme ile ise 16.11.2015 tarihinde arsa sahipleri ile adi ortaklık arasında imzalanan sözleşme Şirket'i de kapsayacak şekilde revize edilmiştir.

Şirket, Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %54'ü arsa sahiplerine ve %46'sı Adi Ortaklığa ait olacak şekilde paylaşılacaktır.Sözleşme'nin 22. maddesi tahtında sözleşmesel yükümlülüklerden dolayı Şirket'in müşterek ve müteselsil kefil olduğu düzenlenmiştir.

Bu proje özelinde adi ortaklığın tarafı bulunduğu peyzaj tasarım, mimari tasarım, iç mimari tasarım ve proje altyapısına ilişkin sözleşmeler gibi alt yüklenici sözleşmeleri mevcuttur. Proje kapsamında henüz inşaat ruhsatı alınmamış, üretim ve satışlar başlamamıştır. Hasköy Sözleşmesi, gerekli ruhsat ve izinleri bulunmadığı için gayrimenkul projesi olarak Şirket portföyüne ve GYO Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen %51'lik sınıra dâhil edilmemiştir.

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul

Ortaklığı A.Ş.

İstanbul, D.8

Uskudar, TANBUL

Tel: 0216 411 48 48 Faks: 0216 467 64 55

Uskudar 3250581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve aracı kuruluş arasındaki Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi 26.04.2023 tarihinde ve Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi Ek Protokolü 01.03.2024 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, en iyi gayret yoluyla, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında 05.01.2024 tarihinde akdedilen sözleşme, halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Halkla İlişkiler Hizmetleri ve Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ile Kıymız ve Kıymız Reklam Danışmanlık ve Kurumsal İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi arasında 10.02.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusunu Şirket tarafından talep edilecek olan Basın ve Halkla İlişkiler hizmetlerinin sunulması ve Şirket faaliyetleri hakkında hedef kitleler ve sosyal paydaşlar nezdinde tanınma ve tercih edilme oranının artırılması ve buna bağlı iletişim çalışmalarının yürütülmesi için verilecek danışmanlık hizmetleri oluşturmaktadır. Sözleşme imza tarihinden itibaren 1 yıl süre ile taraflarca akdedilmiş olup uzatmaya ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Tarafların sözleşme kapsamında gizlilik yükümlülüğü mevcuttur. Sözleşme kapsamında yürütülecek faaliyetler neticesinde Şirket'in itibarının zarar görmesi halinde Şirket'in cezai şart talep etme hakkı mevcuttur.

Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 28.12.2023 tarihinde akdedilen özel amaçlı bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Şirket'in halka arz başvurusu yapması amacıyla Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde geçmiş yıllara ilişkin olarak bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 31.12.2023, 30.09.2024 tarihli bilanço, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

GYO Dönüşüm ve Halka Arz Danışmanlığı Sözleşmesi

Şirket ile Prm Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi arasında 01.08.2022 tarihinde akdedilen sözleşme, GYO dönüşüm ve halka arz süreçlerinde danışmanlık sunulmasına ilişkin hizmetleri kapsamaktadır.

Denetim ve Tasdik Sözleşmesi

Şirket ile YMM Azmi Demirci arasında 15.01.2024 tarihinde akdedilen denetim ve tasdik sözleşmesi, yıllık gelir ve kurumlar vergisi beyannameleri ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işleri ile ve/veya diğer işlerin 3568 sayılı Kanun ve sair mevzuata göre denetim ve tasdik hizmetlerinin sunulmasını konu almaktadır.

İnternet Sitesi Hizmet Sözleşmesi

İstanbul Avukatlar Odası
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mali Çiğdem Sok. No: 15
K:1 D:8
Beşiktaş / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275478 / Ş. Sic. No: 0218 467 04 55
Müşteri No: 0 3250581454

Şirketin Menkul Değerler Yatırım Kuruluşu
T.C. MENKUL DEĞERLER YATIRIM KURULUŞU
PİYASASI KURULU
Aralık 2024

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket ile Made By Cat İnteraktif Pazarlama Hizmetleri A.Ş. arasında 05.09.2023 tarihinde akdedilen sözleşmenin konusunu Şirket için 2 adet internet sitesi analizi, tasarımı, geliştirilmesi ve yayına alınması ile Şirket'e ait olan internet sitelerinin bakımı ve güncellenmesi hizmetlerinin sunulması oluşturmaktadır. Sözleşme 01.03.2024 tarihine kadar yürürlükte olacak olup taraflarca sözleşmenin sona erme tarihinden en geç 1 ay önce bildirimde bulunulmaması halinde mali şartlar hariç olmak üzere 1 yıl süre ile kendiliğinden uzayacağı düzenlenmiştir. Tarafların 1 ay önceden bildirimde bulunmak kaydıyla olağan fesih hakkı bulunmaktadır. Tarafların sözleşme kapsamında gizlilik yükümlülüğü mevcuttur.

Değerleme Hizmet Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerlendirme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile değerlendirme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Şirket ile Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen 27.09.2023 tarihli iki adet, 26.12.2023 tarihli iki adet değerlendirme hizmet sözleşmesi ve Şirket ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen 26.12.2023 tarihli 5 adet, 28.12.2023 tarihli iki adet değerlendirme hizmet sözleşmesi; Şirket'e ait gayrimenkullere ilişkin olarak Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ve SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerlendirme hizmetlerini ve gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmasını konu almaktadır.

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

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları EK 3'te 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
01.01-31.12.2021	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Emir Taşar	Olumlu
01.01-31.12.2022	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Emir Taşar	Olumlu

Erener Grup Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 270300
A.Ş. Merkez: İstanbul
Tel: 0212 478 40 10 Faks: 0212 467 84 55
Unvan: İD KOSBİTAS4

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01-31.12.2023	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Emir Taşar	Olumlu
01.01-30.09.2024	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Emir Taşar	Olumlu

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu denetçi değişmemiştir.

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

23.4. Proforma finansal bilgiler
Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu
Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi
Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. 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 düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. 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. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Eğeyoğlu Akın Topal Gayrimenkul
Denetim Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 271100
Muhür No: 271100
TANBUL
K. No: 431 431 431 431 431 431 431 431 431 431
Usul No: 240581454

EMİR TAŞAR
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
30.12.2023
Aralık 2024

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 dağıtımını 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, bukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade
Yağcılar Arazisi ve Yağcılar Arsaları üzerinde tapu tescilinin iptali ve davacı taraf adına tesciline yönelik derdest dava nedeniyle "davalıdır" şerhi bulunmaktadır. Şirket tarafından Yağcılar Arazisi ve Yağcılar Arsaları'nın davalı taraf olan eski maliklerden devir alınmasından önce ilgili dava açılmış ve davalıdır şerhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket, Yağcılar Arazisi ve Yağcılar Arsaları'nı ilgili davadan ve şerhlerden haberdar olarak devralmıştır. Dava sonucuna bağlı olarak, davalılar aleyhine ve davacı lehine hüküm tesis edilmesi halinde Şirket'in malik olduğu Yağcılar Arazisi ve Yağcılar Arsaları'nın Şirket adına tescilinin iptal edilerek davacı lehine tescil edilme riski bulunmaktadır.

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

Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değerleri toplamı 61.200.000 TL olup, 42.200.000 TL nominal değerli kısmı sermaye artırımını, 19.000.000 TL nominal değerli kısmı ortak satışı şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grup	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	42.200.000	28,65	1	42.200.000	26,74	21,10

Şirket tarafından ortak satışı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tablo

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çiftliği
Altınazıde
0216 478 478
0216 478 478

ALKYA
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	19.000.000	12,90	1	19.000.000	12,04	9,50

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN SPK onayının ardından temin edilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar B Grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi
İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi
İç kaynaklardan sermaye 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
Satış yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)
TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, Genel Kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkına sahiptir.

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

Hak Kazanılan Tarih:

SPKn madde 19 ve Kâr Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Zaman Aşımı:

Eğeyoos Avrupalı Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Çikarabi Sokak No 3, K 1 D 8
Allunizade, Uskudar İSTANBUL
Tel: 0 216 478 48 13 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm 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.

Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında verileşik pay sahipleri tarafından prosedürü:
Yoktur.

Kâr payı oranı ve hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

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

SPK'nın 23. ve 24. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet serhini 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 mevzu bahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

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

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması 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. Satım bedeli SPK'nın 27. maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

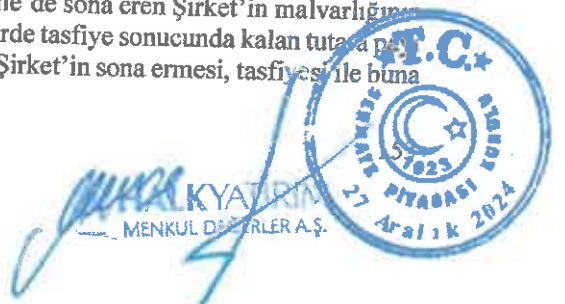
Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığını kullanmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara pay oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesiyle buna

geçerli Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 27.131/3.11 D 8
Kısmad. Usulü Kur. İSTANBUL
Tel: 0212 471 43 13 Fax: 0212 467 64 55
Uskudar MD 250581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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. 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. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırımı tarihinde 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 "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. 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 MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

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

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi ("EGKS") sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (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 EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle 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.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

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

TTK'nın 407. maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağüstü 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 "Toplantı Yeri ve Genel Kurul'a Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. TTK'nın 417. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13. maddesi uyarınca Genel Kurul'a 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.

Bu maddenin 1. ve 2. 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, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13. maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere ayların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

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 menfaatinin

Egeyapı Arsa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnc. Çarşması S. No: 18
Altunizade - Uskudar - SAKARUL
Tel: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 2 1454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,

- 1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.
- 2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

- 1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükümleri uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428. maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

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

Eğilimi Avrupa Gayrimenkul
Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 271100
A.Ş. No: 271100
Tel: 0212 451 11 45 Faks: 0212 451 11 45
Sakarya Yolu No: 150/434



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 1 (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 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yüklenemediği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından 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 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, 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 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

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 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına 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 itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinde özel denetçi atamasını isteyebilir.

Eğilim Arasında Gözlem Kurulu
Yönetim Kurulu A.Ş.
Videoları: 0216 447 64 55
Afişler: 0216 447 64 55
Tel: 0216 447 64 55 Fax: 0216 447 64 55
E-posta: V.C. 581454

Yazın KYA Rİ
GENEL DEĞERLEME A.Ş.
T.C.
MÜHÜR
1923
PİYASASI KURUMU
Aralık 2024

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

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 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu, 02.09.2024 tarihli ve 2024/26 sayılı kararı ile;

1. Şirket'in 157.800.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 750.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 42.200.000 TL artırılarak 200.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 42.200.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 42.200.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 42.200.000 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 ortaklarından Hasan İnanç Kabadayı'nın sahip olduğu 19.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 19.000.000 adet B grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Hasan İnanç Kabadayı'nın sahip olduğu 19.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 19.000.000 adet B grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılmasına ve çıkarılan payların Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25 olmasına yetecek tutarda satılması şartıyla, satış tamamlandığında Şirket'in halka açıklık oranının asgari %25'in üzerinde gerçekleştiği halde;

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
M. C. Caddesi No: 10 Kat: 10.01
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 333 1111
www.egeyapi.com.tr



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- satılmayan payların mevcut olması durumunda söz konusu satılmayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
6. Halka arz edilecek paylar için Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri, Şirket ve Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Hasan İnanç Kabadayı arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
 7. Şirket, Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Hasan İnanç Kabadayı ve Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi arasında Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi'nin imzalanmasına ve bu sözleşme hükümleri çerçevesinde fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılmak üzere tutarı Sözleşme'de belirlenecek ve İzahname'de açıklanacak nominal değerli payların, halka arz pay fiyatıyla çarpılmasıyla oluşan tutara eşdeğer bir fon ayrılmasına ve bu fonun 30 (otuz) günlük süre ile sınırlı kalmak kaydıyla Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi tarafından fiyat istikrarı işlemleri için kullanılmasına,
 8. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
 9. Sermaye artırımı ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırımı tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
 10. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., 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 takibi ve tekemmülüne; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 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'in imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

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 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.

Eurocap Avrupa Ortak Menkul
Değerler Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, No: 3, K:1, O:11
Kat: 11, İstanbul
Tic. Sic. No: 275173, Şirket Sicil No: 275173/04 05
Vergi Sicil No: 3251561434



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24. maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208. maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz. SPKn'nin 23. maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nin 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabii olduğu koşullar

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne bu izahnamenin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılması sermayenin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırımı suretiyle ihraç edilecek 42.200.000 TL nominal değerli B Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Hasan İnanç Kabadaş'ın

Ekim 2023 Avrupa Govyrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 3/3 Kat: 3
İstanbul, Türkiye
Tel: 0212 4178 4811 Faks: 0212 4178 4855
www.ayrup.govyrimenkul.com.tr

Şirketin Kurulca Belirlenen
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 3/3 Kat: 3
İstanbul, Türkiye
Tel: 0212 4178 4811 Faks: 0212 4178 4855
www.ayrup.govyrimenkul.com.tr

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



sahip olduğu 19.000.000 TL nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli B Grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka Arz Edilen Paylar'ın Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %30,60'tır.

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	1	42.200.000 (Sermaye Artırımı)	21,10
B	Hamiline	Yoktur	1	19.000.000 (Ortak Satışı)	9,50
TOPLAM					30,60

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılmayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durum gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup, SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

Şirket paylarının (III-48.1) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesinde belirtilen asgari %25 olan halka arz oranına ulaşması planlanmakta olup, söz konusu asgari halka arz oranına ulaşamaması halinde halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 ay içerisinde Şirket esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerini kapsamayacak şekilde değiştirilmesini teminen SPK'ya başvurulacaktır.

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 Halk Yatırım tarafından "Sabit Fiyatla Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Kesin satış süresinin başlangıcı ve bitiş tarihleri SPK'nın izahnameyi onaylaması ve BIST'in uygun görüşü sonrasında Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile KAP'ta ilan edilecektir. Halka arzın 2024 yılının son çeyreğinde yapılması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

Halka arzda satış, Halk Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar" ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar"dır. Yatırımcıların

Eveycapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
K1 Çarşı No: 1, K1 D 8
Kunuzde İstanbul
Tel: 0216 411 33 11 Fax: 0216 467 64 66
Uskudar V.D. 3250581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

(i) **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:**

Azami 10.000 adet başvuru yapmaları şartıyla; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı 180 (yüz seksen) günden fazla oturanları (“Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar”) ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.) SPK’nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı 10.000 adet olup; bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en fazla 10.000 adet talepte bulunabileceklerdir.

(ii) **Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar:**

Asgari 10.001 adet başvuru yapmaları şartıyla; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı 180 (yüz seksen) günden fazla oturanları (“Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar”) ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.) Bu kategorideki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı 10.001 adet olup; bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en az 10.001 adet talepte bulunabileceklerdir. SPK’nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin 25.1.14. maddesinde yer alan, içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alanlar ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

(iii) **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye’de bulunan;**

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), özel emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17.07.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Ayrıca, Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL ve altı olan halka arzlarda borsada satış yönteminin uygulanması zorunludur.
2. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsada satış dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çikiriçi Sok. No: 1 K.1. D 8
Kunlukaade’ Üst Kat İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271021/0216 479 48 / Fax: 0216 467 64 55
Ulaştırma No: 3250581454

Halky Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

