

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul")/...../2024 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Hasan İnanç Kabadayı'ya ait 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

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

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

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

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

Egeyapi Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmazı Sk. No:3. Kat: 333
Atınizade / Uskudar / 34510
Tic. Sic. No: 26 478 48 19 Fax: 0212 367 64 55
Uskudar / D. 3250581364



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Ekmazı Sk. No: 3, Kat: 8
Atilaizade - Uskudar - İSTANBUL
Tel: 0216 470 43 15 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ	8
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	9
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	10
2. ÖZET	12
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	43
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	43
5. RİSK FAKTÖRLERİ	47
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	63
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	90
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	97
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	100
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	106
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	114
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	116
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	116
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	117
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	117
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	122
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	122
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	129
19. ANA PAY SAHİPLERİ	129
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	132
21. DİĞER BİLGİLER	135
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	142
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	149
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	151
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	160
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	203
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	204
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	206
29. SULANMA ETKİSİ	208
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	208
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	210
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	211
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	221
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	222
35. EKLER	222

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 33 K: 1 D: 8
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 475 1432 E: iletme@egeyapi.com.tr
Faks: 0212 467 64 55
Etiler Skudariye V.B. 3254581454



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları / USD	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Ana Hissedar	Hasan İnanc Kabadayı
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ
Aracı Kurum / Halk Yatırım / Konsorsiyum Lideri	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Avro ve Euro	Avrupa Birliği'nin, Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'ne ilişkin mevzuatı kapsamında, "Euro"yu resmi para birimi olarak kabul eden Avrupa Birliği üyesi devletlerin resmi para birimi
AVM	Alışveriş Merkezi
BİST/BİAŞ/Borsa/ Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
Egeyapı Avrupa GYO/Şirket/İhraççı	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ege Yapı	Ege Yapı A.Ş.
Fiyat Tespit Raporu	Halk Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunu ifade eder.
Genel Kurul	Egeyapı Avrupa GYO genel kurulunu ifade eder.
GSYH	TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmazi, Kat: 3 K 1. D 8
Atatürk Bulvarı, Üsküdar - İSTANBUL
0216 455 55 13 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar / D 3250581454



KISALTMALAR	TANIMLAR
GYO Tebliği	28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Halka Arz Eden Pay Sahibi	Hasan İnanc Kabadayı
Halka Arz Edilen Paylar	Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL’den 200.000.000 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak toplam 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi’ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu pay
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	02.11.1984 tarihli ve 18563 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m²	Metrekare
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İhsan Çakmaklı Sk. No: 3/1 D: 8
Akmerkez 2 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 313 48 11 E-Fax: 0212 467 64 55
Ünvan: Yönetim Kurulu Başkanı



KISALTMALAR	TANIMLAR
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	16.06.2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket Portföyü	Egeyapı Avrupa GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	Türkiye’de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TBK	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TMK	08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TMS/TFRS	Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TTK	14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
VUK	10.01.1961 tarihli ve 10705 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
YMM	Yeminli Mali Müşavir

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mecidiyeköy Sok. No: 2, Kat: 8
Katmanlı / Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274943 / Mersis: 34710002164678455
Eğilim: 03050581454



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



I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul'un Kurul'a gönderilen 05.08.2024 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanı sıra,

"1. Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Ana Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması"

ifadelerine yer verilmiştir.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çikmazi, S. No: 3 K.1. D.8
Kat: 8 Kat: 8 Kat: 8 KAT: 8 KAT: 8
Tel: 0216 478 48 15 Faks: 0216 467 64 66
E-posta: info@egeyapi.com.tr



HAKKYA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

Egeya Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İktisadiyatı Şişli Mahallesi No: 1 D: 8
Akatlar - Beşiktaş - İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 43 - 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 0216 581454



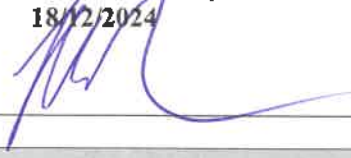
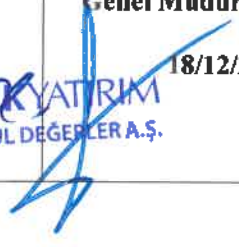
HALKYATIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Didem Şengül Yönetim Kurulu Başkan Vekili 18/12/2024 	Hasan İnanç Kabadayı Yönetim Kurulu Başkanı 18/12/2024 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnci Çikolata Sk. No:3, K:1 D:8 Altunizade / Üsküdar / İSTANBUL Tel: 0216 478 48 19 Faks: 0216 467 64 55 Üsküdar V.D. 375058/151	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arz Eden Pay Sahibi		Sorumlu Olduğu Kısım
Hasan İnanç Kabadayı 18/12/2024 		İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Menevşe Özdemir Dilidüzgün Müdür 18/12/2024 	Zafer Mustafaoğlu Genel Müdür Yardımcısı 18/12/2024  Halk Yatırım MENKUL DEĞERLER A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI



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

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Emir Taşar Görevi: Sorumlu Denetçi, YMM	31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Özel Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Erdeniz Balıkcıoğlu Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ek/5'te Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Muhammed Mustafa Yüksel Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Halil Sertaç Gündoğdu Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ek/6'da Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Raporları

İlgili Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ömer Gökhan Özmen Görevi: Avukat Adı Soyadı: Güneş Yalçın Görevi: Avukat	Ek/7'de Yer Alan Hukukçu Raporu

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmir Çakmaz Sok. No: 31 K.1. D 8
Ayniada / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 55 / Faks: 0216 467 64 55
Müşürdar V.S. 3250581454



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



2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar / İstanbul Telefon ve Faks Numaraları: Telefon: 0 216 478 48 18 Faks: 0 216 467 64 55 İnternet Adresi: www.egeyapigvyo.com KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: egeyapigayrimenkul@hs01.kep.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde	2015 yılında Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. unvanı ile kurulmuş olan Şirket, Kurul'un 25.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çıkmazı Sok. No: 3 İç Kapı No: 8
Altunizade / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0 216 478 48 18 / 0 216 467 64 55
Üsküdar / D: 330581454



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



ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	47278 sayılı iznini takiben, 17.01.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 28.12.2023 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği neticesinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılındaki payı ise %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut segmentinde faaliyet göstermektedir. 1) Çamlıyaka Konakları İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parselde konumlu F blok 5, 8 ve 9 numaralı, 108 ada 75 parselde konumlu C blok 5 numaralı, D blok 12 numaralı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. D12, F8 ve F9 numaralı bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, diğer bağımsız bölümler satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Söz konusu taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. 13.06.2024 tarihinde C5 ve D12 numaralı bağımsız bölümler üzerine QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 179.490.000 TL tutarında ve F5, F8 ve F9 numaralı bağımsız bölümler üzerine ise yine QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 203.850.000 TL
--	--

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İçişleri Bakanlığı, K.1. D.8
Anadoluzade, D.10, 34090
Te: 0216 478 64 55 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar / D.10 34090



tutarında ve borçlu malığı Egeyapı Avrupa GYO olan ipotekler tesis edilmiştir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 679/Rev1 sayılı değerleme raporunda tespit edilen değerler anılan taşınmazların nitelikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

B.B.No:	Niteliği	Değeri TL
C5	Konut	24.323.257,84
D12	Dükkan	30.966.441,49
F5	Ofis	15.809.658,58
F8	Dükkan	126.500.041,00
F9	Dükkan	52.197.862,66
Toplam*		249.797.000,00

*27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 679 sayılı değerleme raporunda takdir edilen düzeltilmiş toplam değer yazılmıştır.

2) Kordon İstanbul

İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde konumlu A blokta yer alan 7, 12, 19, 22, 29 ve 42 numaralı ofis nitelikli bağımsız bölümler ile B blokta konumlu 14 numaralı konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Anılan bağımsız bölümlerin tamamı satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 684 sayılı değerleme raporunda tespit edilen değerler ve anılan taşınmazların nitelikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

B.B.No:	Niteliği	Değeri TL
A7	Ofis	11.799.288,27
A12	Ofis	11.379.882,29
A19	Ofis	11.593.949,94
A22	Ofis	11.968.291,38
A29	Ofis	11.631.525,88
A42	Ofis	11.463.763,49
B14**	Konut	17.387.732,25
Toplam*		87.224.000,00

* 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 684 sayılı değerleme raporunda takdir edilen düzeltilmiş toplam değer yazılmıştır.

** İzahname tarihi itibarıyla satılmıştır.

3) Modernyaka Projesi

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmci Çıkarma Sokağı 3. K.1 D.3
Atatürk Bulvarı Kat: 3 İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 45 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.B. 3250581454



HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirmek üzere Ege Yapı ile arsa sahipleri arasında 16.04.2021 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup Ege Yapı söz konusu sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini 14.09.2022 tarihinde Şirket'e devretmiş ve sözleşme 20.09.2023 tarihinde tapuya şerh edilmiştir. Şirket, söz konusu Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca kat karşılığı yöntemiyle İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde inşa edilmekte olan Modernyaka Projesi'ni geliştirmektedir.

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.

Projede yer alan bağımsız bölümler satılmak amacıyla inşa edilmektedir. 31.10.2024 tarihi itibarıyla anılan projenin inşaat seviyesi %60,48'dir. Projede satışı yapılan bağımsız bölümler henüz proje tamamlanıp teslim edilmediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir. Şirket'e devredilmesi kararlaştırılan gayrimenkullerden 299 adedi 31.10.2024 tarihi itibarıyla satılmıştır.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 682/Rev1 sayılı değerleme raporunda, projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışına göre Şirket'in kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının KDV hariç değeri 414.709.000.- TL olarak tespit edilmiştir.

4) Urla Kekliktepe Projesi

Şirket ile arsa sahibi arasında akdedilen 16.09.2022 tarihli Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İnşaat Sözleşmesi uyarınca gelir paylaşımı yöntemiyle İzmir İli, Urla İlçesi, Yelatı Mahallesi, 3198 ada 5 parsel ve 3198 ada 8 parselde inşa edilmekte olan Urla Kekliktepe Projesi'ni geliştirmektedir.

Projenin inşaatı devam etmekte olup projede yer alan bağımsız bölümlerin satışına başlanmıştır. 73 adet villadan oluşan projenin inşaatı halihazırda Ege Yapı tarafından

EgeYapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çikmazelik Sokak No: 3 K:1 D:8
Atila Zade Uygur Sokakı İSTANBUL
Tel: 0216 478 45 12 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar / D: 3250581454



HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



yapılmaktadır. 31.10.2024 tarihi itibarıyla anılan projenin inşaat seviyesi %47,45'dir. 31.10.2024 tarihi itibarıyla 18 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiş olup satışı yapılan bağımsız bölümler henüz teslim edilmediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir. Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %53'ü Şirket'e ve %47'si arsa sahiplerine ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Projede yer alan bağımsız bölümler satılmak amacıyla inşa edilmektedir. Söz konusu projede kat irtifakları kurulmuştur. Ayrıca, Kekliktepe Projesi'ni geliştirmek üzere yüklenici olarak Şirket ile arsa sahibi arasında imzalanan 16.09.2022 tarihli Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi'nden doğan Şirket haklarının teminat altına alınması amacıyla Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul ve Geliştirme A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Dikili İlçesi, Bademli Mahallesi, 230 ada 1 parsel olarak kayıtlı 102.912,03 m2 büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmaz üzerinde Şirket lehine 828.500.000 TL tutarında birinci dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 683/Rev1 sayılı değerleme raporunda projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışına göre Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan haklarının KDV hariç değeri 1.444.967.000,00.- TL olarak tespit edilmiştir.

5) Cer Projesi

Son durumda Şirket (%52), Ege Yapı (%1) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım'ın (%47) hissedar olduğu Yedikule Adi Ortaklığı, arsa sahibi olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yapılmış olan 02.08.2013 tarihli "İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi uyarınca İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyasbey mahallesi, 2384 ada 7 parselde inşa edilmekte olan Cer Projesi'ni geliştirmektedir. Söz konusu adi ortaklık 30.03.2013 tarihinde Ege Yapı (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) arasında kurulmuş olup, 10.03.2023 tarihinde Şirket tarafından Ege Yapı hisselerinin %52'si devralınmıştır.

Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %64,99'u adi ortaklığa ve %35,01'i arsa sahibine ait olacak şekilde paylaşılmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Ökmezi Sk. No: 1 D: 8
Altınizci - Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0216 418 43 11 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 230581454



Projede 5 adedi restore edilen tescilli eser niteliğinde olan ve diğer 5 adedi ise yeni yapı olarak inşa edilen toplam 10 adet blok bulunmaktadır. Yeni inşa edilen 5 blok ve restore edilen bloklardan 4'ünde inşaat ve satışlar tamamlanmış, bağımsız bölümler alıcılara teslim edilerek adi ortaklık portföyünden çıkmıştır. Halen adi ortaklık portföyünde bulunan T1 bloğun inşaat tamamlanma oranı 31.10.2024 tarihi itibarıyla %66'dır.

T1 Blok 33 bağımsız bölümden oluşan loft ünitelerinin inşaat süreçleri devam ederken bloğun tamamının satışı gerçekleştirilmiştir. Projede Kat İrtifakı kurulmuş olup, İskan süreci tamamlandığında Kat Mülkiyetine geçilecektir. Yeni alıcı iç mimari projeyi masrafları kendisine ait olmak üzere genel müdürlük binasına çevirmek için proje tadilatı yapmaktadır. Adi ortaklığın sorumluluğu binayı "shell&core" şeklinde teslim etmektir ve yapı eski eser olduğu için dış cephede bir değişiklik yapılamamaktadır. Shell&core esas itibarıyla temel yapısal elemanları tamamlanmış, fakat iç mekanın tamamen bitirilmemiş olan yapıları ifade etmektedir. Bu aşama genellikle yapının kendi ihtiyaçlara göre düzenlemesine ve iç mekanların kişiselleştirilmesine olanak tanmaktadır.

Söz konusu projenin inşaat çalışmaları sırasında tarihi kalıntılara rastlanılmış olması nedeniyle inşaat çalışmaları durdurulmuş olup inşaata devam edilebilmesi için koruma kurulunun tescili sonrası revize projeler beklenmektedir.

Projenin inşaatı Ege Yapı tarafından yapılmaktadır. Bloğun ön satışı gerçekleştirilmiş olup taşınmaz henüz alıcıya teslim edilemediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 681/Rev1 sayılı değerleme raporunda projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışına göre Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan haklarının KDV hariç değeri (-) 9.162.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

6) Hasköy Sözleşmesi

Son durumda ortakları Şirket (%50) ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%50) olan adi ortaklık, arsa sahibi ile yapılmış olan 16.11.2015 tarihli "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi,

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yed. Cıkılmaz Sok. No:3, K:1, D:8
Atatürk Cad. Üsküdar İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 19 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Piripaşa Mahalesi, Hasköy Caddesi, Şaban Deresi Sokak 3003 ada 39 ve 40 parseller üzerinde yer alan toplam 8.870,71 m² yüzölçümlü iki adet parsel üzerinde Hasköy Sözleşmesi'ni geliştirmeyi planlamaktadır. Söz konusu adi ortaklık 27.10.2015 tarihinde Ege Yapı (%50), Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%40) ve MDA Enerji İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (%10) arasında kurulmuş olup, 03.01.2019 tarihinde Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%40) ve MDA Enerji İnşaat San. ve Tic. A.Ş. birleşmiştir. 08.08.2022 tarihinde Şirket tarafından Ege Yapı'nın adi ortaklıktaki hisselerinin tamamı devralınmıştır. 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. Adi ortaklığın ve Şirket'in, üzerinde proje geliştirilmesi planlanan arsalarda herhangi bir hissesi bulunmamaktadır.

Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapılar %54'ü arsa sahiplerine ve %46'sı Adi Ortaklığa ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Söz konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı alınmamış, dolayısıyla inşaatla başlanmamış ve işbu İzahname tarihi itibarıyla herhangi bir satış yapılmamıştır.

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. Ayrıca, gerekli ruhsat ve izinleri bulunmamasından kaynaklı olarak fiyat tespit raporunda tespit edilen değere de dahil edilmemiştir. Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 08.11.2024 tarih ve 2024/2305 sayılı değerleme raporunda Şirket'in sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 300.622.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7) Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi

Şirket 36.118,39 m² büyüklüğündeki Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, "Tarla" nitelikli 274 ada 17 parsel'in mülkiyetine sahiptir. Çanakkale İl Özel İdaresi'nin yazısına göre; söz konusu parselin de içerisinde bulunduğu Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 ada 16 ve 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planını hazırlanarak askıya çıkarılmış ve son olarak itirazlar reddedilerek 09.08.2024 tarih ve 192 sayılı İl İl Genel Meclisi kararı ile planlar kesinleşmiştir.

EgeYapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnci Çakmazlı No 3, K 1 D 8

Ahıncıyolu Üsküdar - İSTANBUL

Tel: 0216 478 1118 Fax: 0216 467 64 55

Uskudar / D 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



“Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” olarak belirlenmiş planda yapılanma koşulları; Ayrık nizam, Emsal=0,10; Yençok:7,50 metre 2 kattır.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 08.11.2024 tarih ve 2024/2308 sayılı değerleme raporunda bu parselin değeri 78.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

8) Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arazisi

Şirket toplam 59.777,45 m² büyüklüğündeki Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi, Kocaalan Mevkii 333 ada 20, 21 ve 24 parselde bulunan “Tarla” vasıflı gayrimenkullerin mülkiyetine sahiptir.

Net Kurumsal tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 Özel 2024 – 677/Rev1 sayılı değerleme raporunda Ayvacık Ahmetçe’de yer alan parsellerin değeri 37.966.000 TL olarak tespit edilmiştir.

9) Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi

Şirket toplam 73.000 m² büyüklüğündeki Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyünde bulunan Tarla vasıflı 538 nolu parsel ile Kuru vasıflı 539 nolu parselin mülkiyetine sahiptir.

Net Kurumsal tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 680/Rev1 sayılı değerleme raporunda Ezine Yaylacık’ta yer alan parsellerin değeri 17.428.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Çanakkale İl Özel İdaresi’nden alınan 28/11/2024 Sayılı yazıda, söz konusu alanın da içinde bulunduğu parseller için hazırlanan “Turizm Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve “Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinin İl Genel Meclisi’nin 06/01/2024 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylandığı, otuz günlük askı süresi içerisinde onaylı imar planlarına bir adet itiraz olduğu, 09/08/2024 tarih ve 201 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile söz konusu planlara yapılan itirazın reddedildiği ve planların kesinleştiği ifade edilmiştir.

“Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” olarak belirlenmiş planda yapılanma koşulları; Emsal=0,10; Yençok:7,50 metre 2 kattır.

10) Urla Yağcılar Arazisi

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmir Çarşısı 34. Kat Kat:1 D:3
Açıközüde, Üsküdar İSTANBUL
Tel: 0212 478 56 11 Faks: 0216 467 64 55
Üsküdar 0212 50581454



Şirket 24.241,60 m² büyüklüğündeki İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan Zeytinagaçlı Tarla Nitelikli 239 Ada 1 Parsel'in mülkiyetine sahiptir.

Söz konusu arazi üzerinde tapu tescilinin iptali ve davacı taraf adına tesciline yönelik derdest dava nedeniyle "davalıdır" şerhi bulunmaktadır Şirket, Urla 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde görülmekte olan 2022/479 E. sayılı davada davacı veya davalı olarak taraf sıfatını haiz olmadığı gibi ihbar olunan olarak dahi yer almamaktadır. Şirket tarafından ilgili taşınmazın davalı taraf olan eski maliklerden devir alınmasından önce ilgili dava açılmış ve davalıdır şerhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket, taşınmazı ilgili davadan ve şerhlerden haberdar olarak devralmıştır. Dava sonucuna bağlı olarak, davalılar aleyhine ve davacı lehine hüküm tesis edilmesi halinde Şirket'in malik olduğu taşınmazın Şirket adına tescilinin iptal edilerek davacı lehine tescil edilme riski bulunmaktadır. Öte yandan, söz konusu davada adı geçen taşınmazın portföyde bulunmasına engel olacak herhangi bir gelişme olması halinde, (söz konusu taşınmaza ilişkin değerlendirme raporlarında tespit edilen değerden daha düşük bir bedelle Şirket portföyünden çıkarılması da dâhil olmak üzere) Şirket açısından ortaya çıkacak tüm kayıpların Şirket mevcut ortaklarından Ege Yapı tarafından karşılanacağı herhangi bir şarta ve kayda bağlı olmaksızın Ege Yapı tarafından beyan ve taahhüt edilmiştir.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 11.11.2024 tarih ve 2024/2306 sayılı değerlendirme raporunda bu parselin değeri 309.335.000 TL olarak takdir edilmiştir.

11) Şile Projesi

Son durumda Şirket (%50) ile Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'nin (%50) hissedar olduğu Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 ada, 5 ve 6 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 20.04.2022 tarihinde Ege Yapı ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. Şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 10.08.2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı payını Şirket'e devretmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup, inşai faaliyetlere başlanmıştır. Değerleme raporu ve finansal rapor tarihi itibarıyla Şirket portföyünde "proje" olarak yer almaktadır.

Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan sırasıyla 10.000 ve

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmir Cıkmaşı S. No: 33.1 D 8
Atınzaile Uskudar İSTANBUL
Te: 0216 471 44 13 x 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 350581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



87.154 metrekare büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı gayrimenkuller satın alınmıştır.

Şirket, Adi Ortaklıktaki payı dolayısıyla İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin %50'sinin mülkiyetine sahiptir.

163 ada 5 parsel 10.000m² olup, içerisinde 1 otel (18 odalı) yapısı ile 12 adet otele bağlı bungalow yapısı tasarlanmıştır. 163 ada 6 parsel 87.154,41m² olup, restoran olarak tasarlanmıştır.

Henüz hafriyat hazırlıklarına yeni başlanmış olup, anlamlı bir iş ilerleme oranına ulaşmamıştır. Projede gerçekleşen bir satış bulunmamaktadır.

Net Kurumsal tarafından hazırlanan 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 678 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkullerin Şirket hissesine düşen değeri 649.790.000 TL olarak takdir edilmiştir.

12) Urla Yağcılar Arsaları

Şirket, toplam 30.756 m² büyüklüğündeki İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan, arsa nitelikli 364 Ada 1 ila 10 Parsel, 365 Ada 1 Parsel, 367 Ada 1 ila 12 Parsel, 368 Ada 1 ila 11 Parsel, 369 Ada 1 Parsel olmak üzere toplam 35 adet parselin mülkiyetine sahiptir.

Söz konusu arsalar üzerinde tapu tescilinin iptali ve davacı taraf adına tesciline yönelik derdest dava nedeniyle "davalıdır" şerhi bulunmaktadır Şirket, Urla 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde görülmekte olan 2022/479 E. sayılı davada davacı veya davalı olarak taraf sıfatını haiz olmadığı gibi ihbar olunan olarak dahi yer almamaktadır. Şirket tarafından ilgili taşınmazların davalı taraf olan eski maliklerden devir alınmasından önce ilgili dava açılmış ve davalıdır şerhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket, taşınmazları ilgili davadan ve şerhlerden haberdar olarak devralmıştır. Dava sonucuna bağlı olarak, davalılar aleyhine ve davacı lehine hüküm tesis edilmesi halinde Şirket'in malik olduğu taşınmazların Şirket adına tescilinin iptal edilerek davacı lehine tescil edilme riski bulunmaktadır. Öte yandan, söz konusu davada adı geçen taşınmazların portföyde bulunmasına engel herhangi bir gelişme olması halinde, (söz konusu taşınmazlara ilişkin değerleme raporlarında tespit edilen değerden daha düşük bir bedelle Şirket portföyünden çıkarılması da dâhil olmak üzere) Şirket açısından ortaya çıkacak tüm kayıpların Şirket mevcut pay sahiplerinden Ege Yapı tarafından

EgeYapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çarşı Sok. No 3 K.1. D.8
Afoniz/İzmir/İstanbul - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274113 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3256581454



karşılanağı herhangi bir şarta ve kayda bağılı olmaksızın
Ege Yapı tarafından beyan ve taahhüt edilmiştir.

İnvest Gayrimenkul Değerleme tarafından 11.11.2024 tarih ve 2024/2307 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkullerin toplam değeri 664.840.000 TL olarak takdir edilmiştir.

13) Yalova Altınova Arsa ve Arazileri

Şirket, Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi'nde yer alan 15.536,48 m² büyüklüğündeki 'Arsa' nitelikli 113 ada 76 parsel ve toplam yüzölçümü 13.853,12 m² olan 'Tarla' nitelikli 113 ada 17, 77 ve 78 parseller olmak üzere toplam 4 adet parselin mülkiyetine sahiptir.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 11.11.2024 tarih ve 2024/2310 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkullerin toplam değeri 34.135.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Konut Sektörü*

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet ve 2023 yılında 1.226 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2023 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalmıştır.

2024 Ocak-Ekim döneminde ise Türkiye’de 1.112 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 Ocak-Ekim dönemi konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 artmıştır.

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldıan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Ekim 2024 itibarıyla ise konut fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına (Ekim 2023) oranla %26,8 artmıştır.

2021 ve 2022 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 726 bin ve 700 bin’dir. 2023 yılında ise 859 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2022 yılına göre %22,6 yukarıdadır. 2024 yılı ilk üç çeyreğinde ise 479,5 bin daire için yapı ruhsatı alınmış olup önceki yılın aynı dönemine göre %8,46 azalmıştır.

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ne

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İlker Çakmaz: 51 66 11 10 8
E-posta: iletken@egeyapi.com.tr
Tel: 0216 478 43 13 / Faks: 0216 467 64 55
Uskudar Y-2250581464

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



		artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Eylül 2024 itibarıyla yıldan yıla artış %38,93 seviyesindedir. <u>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*</u> GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir. GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir. Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 48'e yükselmiştir. 2024 ilk çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 398 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %31'dir. <i>*Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu</i>
--	--	--

B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen 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 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
-----	---	--

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Üstü Çikmazi Sokak No: 3 K: 1 D: 3
 Atunizade Mahallesi, Beşiktaş, İSTANBUL
 Tel: 0216 478 44 44 Fax: 0216 467 64 55
 Uskudar V.B. 3250581454



		Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.												
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket 12.02.2015 tarihinde Burhaniye Mah. Kanuni Sultan Süleyman Sk. Mabeyin Konakları D Blok No: 4/Kısıklı-Altunizade/Üsküdar/İstanbul adresinde 100.000 TL sermaye ile Hasan İnanç Kabadayı'nın Yönetim Kurulu Başkanlığı'nda kurulmuştur. Sermayesi 157.800.000 TL olan Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Hisse (%)</th><th>TL</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ege Yapı A.Ş.</td><td>80</td><td>126.240.000</td></tr> <tr> <td>Hasan İnanç Kabadayı</td><td>20</td><td>31.560.000</td></tr> <tr> <td>Ödenmiş sermaye</td><td>100</td><td>157.800.000</td></tr> </tbody> </table>		Hisse (%)	TL	Ege Yapı A.Ş.	80	126.240.000	Hasan İnanç Kabadayı	20	31.560.000	Ödenmiş sermaye	100	157.800.000
	Hisse (%)	TL												
Ege Yapı A.Ş.	80	126.240.000												
Hasan İnanç Kabadayı	20	31.560.000												
Ödenmiş sermaye	100	157.800.000												
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	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. Şirket'in mevcut durum itibarıyla çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup 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 ari olarak taahhüt edilip 7.740.000 TL'si ortakların şirketten 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 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. İhraççı'nın yönetim hakimiyetine sahip ortağı Hasan İnanç												

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnc. Cıkırtıcı Sk. No: 4/ D: 8
Altunizade, Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 473 18 18 / 0216 467 54 55
Üsküdar Y.L. 345081454

EMENKULYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



		Kabadayı olup, söz konusu yönetim hakimiyeti imtiyazlı A Grubu paylara sahip olmasından kaynaklanmaktadır.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Dönen Varlıklar Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar ve peşin ödenmiş giderler kalemlerinden oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle dönen varlıklar sırasıyla yaklaşık 1.157,1 milyon TL, 910,4 milyon TL, 1.045,8 milyon TL ve 1.185 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in dönen varlıkları, 2022 yılında 2021 yılına oranla %21,3 azalmış, 2023 yılında 2022 yılına göre %14,8 artış göstermiş ve 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre yaklaşık %13,3 artmıştır. Kısa Vadeli Stoklar 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle dönen varlıklar içerisinde yer alan stoklar sırasıyla yaklaşık 725,1 milyon TL, 212,1 milyon TL, 286,8 milyon TL ve 414,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in dönen varlıklar içerisinde yer alan stokları, 2022 yılında 2021 yılına oranla %70,7 azalmış, 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %35,2 artmış ve 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %44,6 artmıştır. Duran Varlıklar Duran varlıklar; ağırlıklı olarak ticari alacaklar, diğer alacaklar, uzun vadeli stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, kullanım hakkı varlıkları ve diğer duran varlıklar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payları sırasıyla yaklaşık %0,1, %3,7, %69,8, %19,7, %0,27 ve %6,3'tür. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi ağırlıklı olarak arsa, arazi ve dükkanlardan oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 31.12.2023'te 2022 yıl sonuna oranla %171 artmıştır. Bu artışın ana nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullere ilave edilen Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları, Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası, Urla Yağcılar arsası ve mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki gerçeğe uygun değer artışlarıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %13 artmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmraç Cıkmaç 31. No 3. K 1 D 8
Ariuzada Cıkmaç İSTANBUL
Tel: 0216 478 13 13 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar 34090 350581454



Uzun Vadeli Stoklar

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stoklar sırasıyla yaklaşık 0 TL, 441,9 milyon TL, 1.574,3 milyon TL ve 2.440,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stokları 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %256 artmıştır. 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %55 artmıştır.

Uzun vadeli stoklarda 2022 yılında gerçekleşen artış Modernyaka projesinin ve Urla Yağcılar'da 35 adet parselin devralınmasından ve Modernyaka ile Kekliktepe projelerinde gerçekleşen üretim maliyetlerinden kaynaklanmaktadır. 2023 yılında gerçekleşen artış ise Şile arsasının devralınmasından ve yine Modernyaka ve Kekliktepe projelerinde aktifleştirilen üretim maliyetlerinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca her yıl itibariyle oluşan enflasyon düzeltilmesi farkları da bilanço bakiyelerinde artışa neden olmuştur.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %28,7, %2,7, %12,2 ve %55,1'dir.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %78 azalmış ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %242 artmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen artışın ana nedeni uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ve ertelenmiş gelirler kalemlerindeki artıştır. Kısa vadeli yükümlülükler 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %25,1 artmıştır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla yaklaşık 97,7 milyon TL, 48,2 milyon TL, 238,2 milyon TL ve 287,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Ertelenmiş Gelirler

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İt. Çarşı Sk. No: 1/1 D: 8

Akmerkez 1, Üsküdar / İSTANBUL

Tel: 0216 408 48 10 Faks: 0216 467 64 55

Uskudar V.D. No: 581454

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



		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 itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %1,5, %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, paylara ilişkin primler, geçmiş yıl kar zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in, 30.09.2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 215.517.646 TL net zararı bulunmakta (30.09.2023: 8.685.699 TL kar, 31.12.2023: 39.676.135 TL zarar, 31.12.2022: 148.254.354 TL kar ve 31.12.2021: 30.332.214 TL kar) ve aynı tarih itibarıyla özkaynakları 159.870.470 TL tutarındadır (31.12.2023: 86.261.287 TL, 31.12.2022: 202.891.098 TL ve 31.12.2021: negatif 74.751.524 TL). Şirket'in özkaynakları, 2022 yılında 2021 yılına oranla artarak pozitif dönmüş 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.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki	Yoktur.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmızı Sok. No: 1 D:8
Atınzade, Uskudar, İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 13 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. No: 5561454



	olumlu görüş dışındaki hususların içeriği									
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibari ile dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerine ilişkin bağımsız denetim raporunda yer alan bilgiler aşağıda yer almaktadır. <table><tr><td></td><td>TL</td></tr><tr><td>Toplam Dönen Varlıklar</td><td>1.185.062.740</td></tr><tr><td>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>1.001.812.821</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>183.249.919</td></tr></table> Yukarıdaki tablolardan anlaşılacağı üzere 30.09.2024 itibari ile bağımsız denetim raporunda Şirket'in net işletme sermayesi 183.249.919 TL'dir. Şirket, en az 12 aylık dönem için cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesine sahiptir.		TL	Toplam Dönen Varlıklar	1.185.062.740	Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.001.812.821	Net İşletme Sermayesi	183.249.919
	TL									
Toplam Dönen Varlıklar	1.185.062.740									
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.001.812.821									
Net İşletme Sermayesi	183.249.919									

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilen Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B Grubu paylarıdır. Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Hasan İnanc Kabadayı'ya ait 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu paydan oluşmaktadır. Söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in 750.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde çıkarılmış sermayesi 157.800.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 157.800.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin 150.060.000 TL'si nakden, 7.740.000 TL'si ortakların Şirket'ten olan nakit alacaklarından olmak üzere tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 157.800.000

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 33 Kat: 1 D: 8
Altınizade Mahallesi BEŞİKTAŞ İSTANBUL
Tel: 0216 478 18 19 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar Yolu No: 250581454



		adet paya ayrılmıştır. Bunlardan 10.520.000 adedi nama yazılı A Grubu, 147.280.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: ▪ Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) ▪ Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) ▪ Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) ▪ Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) ▪ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) ▪ Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507) ▪ Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) ▪ Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) ▪ Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) ▪ Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) ▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) ▪ Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27) ▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) ▪ Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Eğevadi Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmazi Sokak No: 3 Kat: 10
Ajlubzade Mahallesi - İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 11 - 0216 478 43 25
Uskudar / Etiler 350881351



C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 07.03.2024 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in halka arz sonrasında, kâr dağıtımı yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanıp yayınlanacaktır.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler • Şirket, proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. • Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. • İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. • Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. • Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. • Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde
-----	--	--

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çıkma Sok. No:3 Kat: 8 B B
Atatürk Bulvarı, Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0216 478 00 00 Faks: 0216 478 00 00
Uyrukları: 12.168.432



etkileyebilir. Yağcılar Arazisi ve Yağcılar Arsaları üzerinde tapu tescilinin iptali ve davacı taraf adına tesciline yönelik derdest dava nedeniyle "davalıdır" serhi bulunmaktadır. Şirket, Ural 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde görülmekte olan 2022/479 E. sayılı davada davacı veya davalı olarak taraf sıfatını haiz olmadığı gibi ihbar olunan olarak dahi yer almamaktadır. Şirket tarafından Yağcılar Arazisi ve Yağcılar Arsaları'nın davalı taraf olan eski maliklerden devir alınmasından önce ilgili dava açılmış ve davalıdır serhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket, Yağcılar Arazisi ve Yağcılar Arsaları'nı ilgili davadan ve serhlerden 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. Öte yandan, söz konusu davada adı geçen taşınmazların portföyde bulunmasına engel herhangi bir gelişme olması halinde, (söz konusu taşınmazlara ilişkin değerlendirme raporlarında tespit edilen değerden daha düşük bir bedelle Şirket portföyünden çıkarılmaları da dâhil olmak üzere) Şirket açısından ortaya çıkacak tüm kayıpların Şirket mevcut pay sahiplerinden Ege Yapı tarafından karşılanacağı herhangi bir şarta ve kayda bağlı olmaksızın Ege Yapı tarafından beyan ve taahhüt edilmiştir.

- Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.
- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Bulvarı, 3. K. 1. D. 8

Altunizade, Üsküdar, İSTANBUL

Tel: 0216 475 4555 Fax: 0216 467 64 55

Uskudar V.D. 3250581454



	kaynaklanan zararlara maruz kalabilir. • Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir. • Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir. • İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. 2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler • Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. • Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir. • GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir. • Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. • Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. • Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.
--	--

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmraç Çiğdem Sok. No: 6 Kat: 8
Altınizade / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 473 18 15 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 0250581454



		• Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. • Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. • Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. • Şirketçe, 02.08.2024 Tarihli Resmi Gazete yayımlanan 375 sayılı Vergi Kanunları kapsamında Madde 32'de belirtilen Kazançlardan asgari %50 kar payı dağıtılmaması halinde Şirket %30 Kurumlar Vergisine tabii olacaktır. Bu Vergi yükümlülüğü Şirket'in karlılığını etkileyebilir. • Şirketçe, 02.08.2024 Tarihli Resmi Gazete yayımlanan 375 sayılı Vergi Kanunları kapsamında Madde 36'de belirtilen asgari %10 Kurumlar Vergisi getirilmesi sonucu bu Vergi yükümlülüğü Şirket'in karlılığını etkileyebilir.
D. 2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilişkin riskler: • Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.

Egeyağı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnc. Çikmazi Şiş.No: 3.1. D 3
Alınış Adı: Uskudar ÇANBUL
Tel: 0216 478 43 15 / 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 0581454

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



		Diğer Riskler • Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
--	--	--

E—HALKA ARZ								
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arz sermaye artırımını yoluyla 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay olarak gerçekleştirilecektir. Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 633.000.000 TL brüt; 594.812.940 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 285.000.000 TL brüt; 275.551.753 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 47.635.307 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,7784 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32. maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 38.187.060 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 9.448.247 TL'sine katlanması beklenmektedir. Pay Tebliği'nin 32/4. maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın hem sermaye artırımını hem de ortaklığın ortaklarının mevcut paylarının satışı suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücreti ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve hukuki danışmanlık, gideri halka arz edilen payların birbirine olan oranı gözetilerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacaktır. Bu kapsamda, halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.						
		<table><tr><th>Maliyet</th><th>Karşılamanın Taraf</th><th></th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Maliyet	Karşılamanın Taraf				
Maliyet	Karşılamanın Taraf							

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İrini Çikmaz Sk. No: 3. K.1 D 3
Altunizade - Beşiktaş - İSTANBUL
Tel: 0216 411 48 11 - Fax: 0216 487 64 55
Uskudar T.C. 3250581454



HALKYATIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



		Bağımsız Denetim	Şirket	3.700.000
		Danışmanlık Hizmetleri	Şirket	3.165.000
			Halka Arz Eden Pay Sahibi	1.425.000
		MKK Üyelik Ücreti	Şirket	217.607
		Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	12.000.000
		Değerleme Hizmetleri	Şirket	1.200.000
		SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	84.400
		SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Şirket	590.800
		SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	266.000
		Aracılık Komisyonu	Şirket	16.342.157
			Halka Arz Eden Pay Sahibi	7.357.843
		Hukuki Danışmanlık	Şirket	827.451
			Halka Arz Eden Pay Sahibi	372.549
		Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	59.645
			Halka Arz Eden Pay Sahibi	26.855
		Halka Arz Eden Pay Sahibinin Katlanacağı Toplam Maliyet		9.448.247
		Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet		38.187.060
		Toplam Maliyet		47.635.307
		Pay Başına Maliyet		0,7784
		Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, talepte bulunması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak alım taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşların kendileri tarafından belirlenen işlem komisyon bedeli, BSMV maliyeti ve hesap açılış ücretinin yanı sıra, para ya da pay transferine ilişkin ücret talep edilebilecek ve halka arza iştirak eden/talepte bulunan yatırımcılar bu tür maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.		
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.		

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çarşı, Kat: 1 D: 8
Aksakalpaç, Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 13 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.312 50581454



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



Halka arz sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı 02.09.2024 tarih ve 2024/28 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir. Sermaye artırım yoluyla elde edilecek fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Modernyaka projesinin finansmanı	%45
Kekliktepe projesinin finansmanı	%40
Diğer projelerin finansmanı	%10
Pazarlama ve genel yönetim giderlerini finansmanı	%5
TOPLAM	%100

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

Şirket'in, tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanarak elde edeceği net halka arz gelirinin, 594.812.940 TL olması beklenmektedir.

Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleşecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi edemeyecek olup söz konusu gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları
-----	--

Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir.

Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabak 42.200.000 TL nominal değerk 42.200.000 adet B Grubu pay ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ait 19.000.000 TL nominal değerk 19.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerk 61.200.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %21,10'dur.

Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %9,50'dir. Halka arz ile toplamda

Eğeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Naci Cıkmaç Sokakı No: 3. K. 1. D. 8
Atila Bulvarı - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0216 458 48 48 / Fax: 0216 467 64 55
Uskudar / Etiler 3250581454

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası sermayeye oranı %30,60'tır.

Şirket paylarının halka arzı Halk Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunabilecek yatırımcılar; (i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, (ii) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar ve (iii) Yurt içi Kurumsal Yatırımcılar'dır.

(i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi uygulanacaktır.

(ii) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar

Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi uygulanacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

(iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra her iki grup konsolide edilerek mükerrer taramaya tabi tutulacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'ın bir defadan fazla talepte bulunması durumunda ilgili yatırımcının en yüksek miktarlı talebi dikkate alınarak dahil olduğu tahsisat grubu belirlenecektir. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Konsorsiyum Lideri ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Bir

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzici Çıkma Sok. No:3 K:1 D:8
Atunizade / Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0216 478 12 12 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



		yatırımcının en yüksek miktarlı talebi 10.000 adet ve altındaysa Yurt İçi Bireysel Yatırımcı, 10.001 adet ve üzerindeyse Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak kabul edilecektir. En yüksek talebi dikkate alınarak belirlenen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcıların sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacak olup diğer talepleri dikkate alınmayacaktır. Ancak, yatırımcıların en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak toplam talep miktarının halka arz edilen pay miktarından az olması durumunda; mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de dikkate alınacaktır. Halka arz edilecek toplam 61.200.000 TL nominal değerli payların; - 36.720.000 TL nominal değerli kısmı (%60) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a - 6.120.000 TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a, - 18.360.000 TL nominal değerli kısmı (%30) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a İhraç edilecek paylar, kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki gün içerisinde teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satacak mevcut pay sahibi Hasan İnanç Kabadayı pay satış geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşlar danışmanlık ücreti, değerlendirme raporu hazırlayan değerlendirme şirketleri değerlendirme ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti, değerlendirme şirketinin değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin

Ege Yapi Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
İngi Çıkma Sok. No 3 K.1. D.8
Altunizade - Uskudar - İSTANBUL
Tel: 0216 478 18 78 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

MENKUL DEĞERLER A.Ş.



denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1. maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

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

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ile Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz ile ilişkin sunulan denetim hizmetleri dışında bir anlaşma bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal

Eğeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmaz Sk. No: 3. K: 1 D: 8
Altunizade - Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 00 Fax: 0216 467 64 96
Uskudar V.A. 2250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



		Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)'nın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ücreti haricinde bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının	Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ait 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: Şirket, 25.09.2024 tarih ve 2024/29 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmazi Sokak No: 3 Kat: 1 D: 8
Altınizade Üsküdar İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 13 Faks: 0216 441 64 55
Uskudar V.V. 2550581454

HALKAYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 21 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.) ilişkin taahhütte bulunmuştur. Ayrıca, Şirket'in 25.07.2024 tarih ve 2024/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile halka arzdan elde edilecek fonun, Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir. b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Şirket'in mevcut pay sahipleri Ege Yapı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Eden Pay Sahibi Hasan İnanc Kabadayı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Şirket'in mevcut pay sahipleri Ege Yapı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Eden Pay Sahibi Hasan İnanc Kabadayı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile; SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa
---	---

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Cıkmaşı Sok. No: 3 Kat: 4 D: 8
Atila Kade Uşukdar Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 40 13 Fax: 0216 467 64 65
Uşukdar M.D. 03 6561454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



		İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. İlaveten, Şirket'in mevcut pay sahipleri Ege Yapı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Eden Pay Sahibi Hasan İnanc Kabadayı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile; SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.																																
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in sermaye artırım sonrası bağımsız denetçiden alınan güvence raporundaki 30.09.2024 tarihli finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırım ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir. <table><tr><th>Sulanma Etkisi</th><th>(TL)</th></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri*</td><td>159.870.470</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye</td><td>157.800.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td><td>1,01</td></tr><tr><td>Halka Arz Fiyatı</td><td>15,00</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td><td>42.200.000</td></tr><tr><td>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</td><td>633.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Masrafları**</td><td>38.187.060</td></tr><tr><td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td><td>594.812.940</td></tr><tr><td>Halka arz Sonrası Defter Değeri</td><td>754.683.410</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td><td>200.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td><td>3,77</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td><td>2.76</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td><td>272,4%</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar İçin (negatif) Sulanma Etkisi (TL)</td><td>-11,22</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td><td>-74,84%</td></tr></table> *30.09.2024 özkaynak tutarıdır. ** Sadece Şirket'in katlanacağı masraflardır.	Sulanma Etkisi	(TL)	Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	159.870.470	Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	157.800.000	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,01	Halka Arz Fiyatı	15,00	Sermaye Artırımı (nominal TL)	42.200.000	Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	633.000.000	Halka Arz Masrafları**	38.187.060	Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	594.812.940	Halka arz Sonrası Defter Değeri	754.683.410	Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	200.000.000	Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,77	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	2.76	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	272,4%	Yeni Ortaklar İçin (negatif) Sulanma Etkisi (TL)	-11,22	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-74,84%
Sulanma Etkisi	(TL)																																	
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	159.870.470																																	
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	157.800.000																																	
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,01																																	
Halka Arz Fiyatı	15,00																																	
Sermaye Artırımı (nominal TL)	42.200.000																																	
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	633.000.000																																	
Halka Arz Masrafları**	38.187.060																																	
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	594.812.940																																	
Halka arz Sonrası Defter Değeri	754.683.410																																	
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	200.000.000																																	
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,77																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	2.76																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	272,4%																																	
Yeni Ortaklar İçin (negatif) Sulanma Etkisi (TL)	-11,22																																	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-74,84%																																	

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çikmazi Sok. No: 3 Kat: D 8
Atatürk Mahallesi Uskudar İlçe İSTANBUL
Tel: 0216 478 40 10 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.C. 3259581434

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



E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.
-----	---	--

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Rapor Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi Park Plaza Eski Büyükdere Caddesi No:14 K:10 Maslak Sarıyer İstanbul	31.12.2021 31.12.2022 31.12.2023 30.09.2024	Emir Taşar	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

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

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumlu ortak baş denetçisi görevden alınmamış, çekilmemiş veya değiştirilmemiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş finansal durum tabloları ve kâr veya zarar tablolarından yer alan finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu

	Bağımsız denetimden geçmiş Carli 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
Dönen varlıklar	1.185.062.740	1.045.872.706	910.472.124	1.157.099.676
Nakit ve nakit benzerleri	132.845.219	200.331.832	282.865.071	112.631.815
Finansal yatırımlar	150.508.770	117.652.588	21.947.932	-
Ticari alacaklar:				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	306.394.574	229.067.798	261.937.365	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	92.974.355	135.553.460	45.183.692	187.405.799
Diğer alacaklar:				
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	670.075	62.919.858	10.594.117
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6.942.643	21.694.286	1.529.919	527.379



Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 10 Kat: 8
Arançade Uskudar - İSTANBUL
Tel: 0212 478 43 43 - 0212 478 43 55
Uskudar V. 0212 581454

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



Stoklar	414.738.131	286.805.650	212.126.602	725.091.587
Peşin ödenmiş giderler	70.814.849	49.827.326	10.494.684	41.021.742
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.281.035	-	537.938	843.706
Diğer dönen varlıklar	8.563.164	4.269.691	10.929.063	78.983.534

Duran varlıklar	3.491.867.542	2.636.588.372	1.157.225.768	210.893.590
------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	--------------------

Ticari alacaklar:				
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.939.200	9.707.864	35.634.772	22.707.764
Diğer alacaklar:				
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	5.480.136	-	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	129.001.095	135.355.241	135.030.894	153.481.886
Stoklar	2.440.972.498	1.574.342.888	441.961.149	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	686.528.346	559.791.446	206.735.263	-
Kullanım hakkı varlıkları	9.412.678	11.572.649	14.394.667	-
Maddi duran varlıklar	567.437	471.127	75.398	3.231.537
Maddi olmayan duran varlıklar	3.730	9.527	50.869	17.110
Peşin ödenmiş giderler	-	410.032	223.967.100	47.008
Ertelenmiş vergi varlığı	-	163.714.315	18.451.970	31.408.285
Diğer duran varlıklar	220.442.558	175.733.147	80.923.686	-

Toplam varlıklar	4.676.930.282	3.682.461.078	2.067.697.892	1.367.993.266
-------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari 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	1.064.699.019
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	1.470.343	14.403.406
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	287.794.185	238.223.650	48.206.257	97.702.779
Ticari borçlar:				
İlişkili taraflara ticari borçlar	61.787	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	-	-	-	233.787.065
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	12.977.532	6.242.808	-
Ertelenmiş gelirler	551.863.748	401.800.975	52.275.980	561.910.591
Kısa vadeli karşılıklar:				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2.971.405	4.114.668	520.111	656.856
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	11.703.646	-	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	1.981.615	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	154.356.295	49.229.202

Eğeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İnc. Çıkma, İstanbul K1 P8
Altunizade, Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0212 478 45 85 Fax: 0212 362 62 55
E-posta: iletisim@egeyapi.com.tr



ERKAYAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



Paylara ilişkin primler	280.360.080	-	-	-
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	(95.352.266)	(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

Kar Veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Hasılat	84.977.394	232.948.946	305.952.783	1.127.581.132	546.436.612
Satışların maliyeti (-)	(50.501.317)	(169.146.705)	(190.701.212)	(836.356.373)	(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	62.726.475	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)	(94.494.801)
Esas faaliyet (zararı)/ karı	(85.264.348)	(126.935.510)	(159.791.217)	108.123.621	19.524.215
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	172.124.610	418.172.415	384.176.261	106.399.573	171.328
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(20.329.291)	(24.841.916)	(31.627.405)	-	(137.812)
Finansman (giderleri)/ gelirleri öncesi faaliyet karı	66.530.971	266.394.989	192.757.639	214.523.194	19.557.731
Finansman gelirleri	26.434.913	46.771.129	74.564.481	29.117.413	24.455.516
Finansman giderleri (-)	(165.569.507)	(44.587.536)	(107.854.854)	(30.124.694)	(44.152.920)
Net parasal pozisyon kazanç/ (kayıpları)	8.730.028	(254.111.148)	(320.368.459)	(45.604.529)	30.277.203
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/ karı	(63.873.595)	14.467.434	(160.701.193)	167.911.384	30.137.530
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri	(151.644.051)	(5.781.735)	121.025.058	(19.657.030)	194.684
Dönem vergi geliri/ (gideri)	10.675.421	(7.819.319)	(21.741.396)	(6.526.864)	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	(162.319.472)	2.037.584	142.766.454	(13.130.166)	194.684
Dönem (zararı)/ karı	(215.517.646)	8.685.699	(39.676.135)	148.254.354	30.332.214
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	269.800	(1.799.153)	(3.303.149)	(695.399)	(238.168)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	269.800	(2.398.871)	(4.404.197)	(869.250)	(297.710)
Ertelenmiş vergi geliri	-	599.718	1.101.048	173.851	59.542
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)	269.800	(1.799.153)	(3.303.149)	(695.399)	(238.168)
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir	(215.247.846)	6.886.546	(42.979.284)	147.558.955	30.094.046
Pay başına (kayıp)/ kazanç (TL)	(1,41)	0,06	(0,27)	3,51	3,53

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmaç Sk. No:3. K.1. D.8
Altunizade / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0216 412 11 11 / Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

30.09.2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	265.159.654	187.308.024	297.154.553	104.705.133
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.611.046.508	2.455.572.413	859.744.120	724.776.306
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	6.150.211	62.819.858	10.594.117
Diğer varlıklar		800.724.120	1.033.430.430	847.879.361	527.917.710
D Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.676.930.282	3.682.461.078	2.067.697.892	1.367.993.266
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	336.082.503	246.800.893	104.313.605	263.050.796
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	6.874.918	11.247.956	14.394.667	2.287.165
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	9.146.896	23.502.476	15.869.751	82.382.865
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	159.870.470	86.261.287	202.891.098	(74.751.524)
Diğer kaynaklar		4.164.955.495	3.314.648.466	1.730.228.771	1.095.023.964
D Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	4.676.930.282	3.682.461.078	2.067.697.892	1.367.993.266

Finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	114.629.175	69.661.279	275.196.122	104.662.375
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-	-	-
J Gayrimenkul krediler	III-48.1. Md. 31	282.785.587	22.656.640	39.010.980	19.512.791
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	-	-	-	-

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	%0	%0
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	%77	%67	%42	%53
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%6	%5	%14	%8
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	%0	%0
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	%0	%0
6 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	%0	%0

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmazı Sok. No: 3. K. 1. D. 8
Kurtuluş / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 15 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar / 345081454



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



7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%397	%353	%86	%(491)
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%2	%13	%8
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	%0	%0	%0	%0

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirilmesi olup, bu da geliştirebilecek arsalar temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa bulunamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir

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



HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 3, Kat: 1, D: 8
Atatürk Bulvarı Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 475 18 18 x 0216 467 64 66
Uskudar V.F. 3250584454



Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur

Şirket'in geçmişte satın almayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikat olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve gayrimenkulün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Şirket'e ait olmayan ancak gelir paylaşımı olan projelerde, Şirket ile arsa sahipleri ve / veya diğer iş ortakları arasında ortaya çıkabilecek anlaşmazlıklar Şirket'in proje gelirlerindeki payını elde etmesini geciktirebilir, zorlaştırabilir veya tamamen olanaksız hale getirebilir. Böyle durumlarda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 17.01.2024 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir

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

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

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

Ekspres Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmza: C. Kalmaz, S. N. 3, K. 1, D. 8
Altınizade - Uskudar - ŞİŞİ - İstanbul
Tel: 0212 478 43 13 F: 0212 478 43 55
Uskudar T.C. 250901464



Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir

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

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir

Muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetlerinin tahmin edilenden fazla olmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır

Şirket'in ağırlıklı olarak portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehirler birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ve İzmir illeridir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin veya geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de olası bir deprem sonucunda Şirket'in gayrimenkullerinin depremden etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, yaşanabilecek deprem ve çeşitli diğer afetler nedeniyle Şirket'in projelerinde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

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

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve/veya eksik kullanılması, projelerin kullanılmaya elverişli olmadan tamamlanarak hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket, kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu Şirket'in ilişkili tarafları olup rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir. Bu gibi sorumluluklar ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket'in üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler ile Şirket harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çiğmazı Sk. No: 3, K.1. D.8
41090 Zeytinlik Mah. İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271647 / Şirket Sic. No: 271647
Tel: 0216 471 48 10 / Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 250581454

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



kavıpların Şirket mevcut pay sahiplerinden Ege Yapı tarafından karşılanacağı herhangi bir şarta ve kayda bağlı olmaksızın Ege Yapı tarafından beyan ve taahhüt edilmiştir.

Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir

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

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

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

Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir

Şirket, olağan faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyuşmazlıkları, ticari davalar, müşteri talepleri, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Şirket bünyesinde çalışan personelleriyle çeşitli davalara taraf olabilir. İlgili davaların Şirket'in aleyhine sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket, muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in karlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

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

Şirket GYO Tebliği uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları

EgeYapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Caddesi No: 5, Kat: 8
Akatizade, Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 15 - Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in karşılaşılabileceği tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, yönetim, yönetici müdürler dahil üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründe, Şirket'inki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmazi, S. No 3, K.1 D 8
Mithatpaşa, Üsküdar, İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 11 Fax: 0216 467 44 53
Uskudar, K.1 No 50581454



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



yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

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

Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir
GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesi uyarınca; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, üzerinde proje geliştirilecek arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer ayni haklar tesis edebilmektedir.

Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.

İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

Şirket'in olağan faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. Şirket'in, yönetim hizmeti sağladığı gayrimenkuller kapsamında hem kendi bordrosuna kayıtlı çalışanları hem de faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla hizmet aldığı diğer üçüncü kişiler İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cikmazi Sk. No: 3, Kat: D 8
Artırazde / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0 212 478 48 18 Faks: 0 212 467 64 55
Üsküdar V.D. 3350681454



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



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

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değ erleme firmaları tarafından değ erlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değ erleme raporlarında çıkan değ erleri s rekli ik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı  irket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değ erleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değ erlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değ erinin %95'inden daha düşük değ erlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

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

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

Hali hazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükümünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket 05.08.2024 tarih ve 2024/22 sayılı yönetim kurulu kararı ile 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükümünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. maddesi kapsamında, 01.01.2025 tarihinden itibaren  irket'in sahip olduğu

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A. .
Nispetiye Caddesi No: 3 Kat: 8
Etiler - Be ikta  -  stanbul
Tic. Sic. No: 276457 / Mersis: 08100002764570000000
Tic. Sic. No: 276457 / Mersis: 081000027645700000000



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



taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerinin kar payı olarak dağıtılmasının planlanmasına karar verilmiştir. Ancak, Şirket anılan oranda kar dağıtmaması durumunda söz konusu vergi istinasından faydalanamayacak ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilecektir.

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

Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul'un 25.12.2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı yazısı ile bildirilen 21.12.2023 tarih ve 80/1767 sayılı kararının ardından 28.12.2023 tarihinde yapılan ve 17.01.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

- Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler,
- Portföy sınırlamaları,
- Gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar,
- Finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar,
- Kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve
- SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır.
- Şirket'in bahsi geçen koşulları sağlayamaması veya bu koşulları kaybetmesi durumunda; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

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

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

Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir

Şirket'in geliştirdiği faaliyetlerin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin olup; Şirket'in esas gelir kaynağı, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satılmasına ve kiralanmasına bağlıdır. Bu bağlamda Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak birçok teklif ve sözleşme imzalamaktadır ve üçüncü taraflardan da hizmet almaktadır. Uluslararası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İncirlik Mah. Sk. No: 3 Kat: 2
Atrium 1. Blok Uşaklar BEŞİKTAS
Tel: 0212 431 43 13 Faks: 0212 467 64 55
Uluslararası V.D. 315058154

HAÇKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, projeler özelinde yurt dışından hammadde temininin gerekli olması halinde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devaliasyon ve siyasi riskler, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurt içi finansal piyasalarda ve özellikle gayrimenkul sektöründe dalgalanmalara sebep olabilir.

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

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

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

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

Gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu birçok şirketin faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarla, daha çekici lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapabilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabetle birlikte arz fazlalığı oluşabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmazi Sk. No:3, K:1, D:8
Altıyazı/Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2784918 Fax: 0216 467 64 55
Uşaklıoğlu C.D. 3250581454

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

Şirket’in planladığı projelere ilişkin öngörülemez gelişmeler yaşanabilir

Türkiye’de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket’in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket’in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama projelerin bitiş tarihini ve Şirket’in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket’in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek gayrimenkul edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket’in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket’in geliştirdiği ya da geliştireceği projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket’in potansiyel müşterileri, Şirket’in projelerinin dahil olmadığı gayrimenkul edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu diğer projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket’in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket’in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni gayrimenkul stoklarının ortaya çıkması yahut gayrimenkul stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket’in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket’in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket’in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır

EGEYAPI AVRUPA GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İncirlik Mah. Sk. No:3, K:1, D:8
Altınizad/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



HALKYAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar ve özellikle bankalarca sağlanan gayrimenkul alımı için kredi imkanları Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar ile bilhassa kredi koşullarındaki ağırlaşmalar veya kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralmalar Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir. Gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenden altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

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

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

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

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

EGEYAR AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM DEĞERLERİ A.Ş.
İnci Çakmaklı Sk. No:3, K:1, D:8
Atrium Bld/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 488 48 18 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda Borsa İstanbul, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa İstanbul yönetim kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

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

Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir

İhraççı'nın faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççı'nın paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan atılması vb. ya da herhangi başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkânsız hale gelebilir.

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

İleride Şirket'in paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönündeki algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin düşmesine sebep olabilir. Mevcut ortakların pay satışı veya pay satışı yapılacağı algısı payların fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca Şirket'in paylarının önemli bir kısmının çoğunluk paya sahip olan ortaklar tarafından satılması halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Şirket ortakları Hasan İnanç Kabadayı ile Ege Yapı, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) yıl süreyle, mevzuatın öngördüğü istisnalar dışında, Şirket'te sahip oldukları payları borsa fiyatının altında satmayacakları veya elden çıkarmayacakları ve dolaşımdaki pay miktarını artırmayacakları ve ayrıca Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (yıl) boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceği yönünde taahhütte bulunmuşlardır. Şirket ortakları Hasan İnanç Kabadayı ile Ege Yapı, ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaklardır. Bu ortaklar tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine yol açabilir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çakmaz Sk. No:3, K:1, D:8
Altınözü/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 418 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



İlaveten, Şirket'in mevcut pay sahipleri, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508sayılı İlke Kararı uyarınca işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunmuşlardır.

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

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, Türkiye'de kurulu şirketler, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtılabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtma düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

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

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

Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır

Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına dair taahhütte bulunmuştur.

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

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

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu pay halka arz edilecektir ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi, Paylar'ın halka arz sonrası sermayeye oranı %30,60 olacaktır. Ortak satışı kapsamında Halka

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İmz. Çiğdem Sk. No:3, K:1, D:8
Altınoluk/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0212 478 48 18 Fax:0212 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



Arz Edilen Paylar'ın nominal değeri 19.000.000 TL olup, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %9,50'dir. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir

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

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

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

Potansiyel yatırımcılar;

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

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır.

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

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketler de

EGEYARI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İzmir Çukurbazı Sok. No:3, K:1, D:8
Atıfpaşa/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 488 48 18 Fax: 0216 407 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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



olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilir.

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

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

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

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

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan terör saldırıları toplumsal huzursuzluğa yol açabilecek benzeri olaylar Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilir, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket'in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Bu kapsamda piyasa riski Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmazi Sk. No:3, K:1 B:8
Altıncıyol/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 488 48 18 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilmekte olup bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Şirket'in ticaret unvanı "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

Merkez Adresi	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok. No:3 İç Kapı No:8 Üsküdar/İSTANBUL
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil No	961863-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket, 12.02.2015 tarihinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuştur. Şirket, Kurul'un 25.12.2023 tarih E-12233903-340.02-47278 sayılı yazısı ile bildirilen 21.12.2023 tarih ve 80/1767 sayılı Kurul kararını takiben, 17.01.2024 tarihinde tescil edilerek "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşme'sinin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4. maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İSTANBUL

EGEYAPI AVRUPA GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çıkmazı Sok. No:3, K.1. D.8
Altunizade Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 473 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



İnternet Adresi	www.egeyapigyo.com
Telefon Numarası	0216 478 48 18
Faks Numarası	0216 467 64 55

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, Kurul'un 25.12.2023 tarih E-12233903-340.02-47278 sayılı yazısı ile bildirilen 21.12.2023 tarih ve 80/1767 sayılı Kurul kararını takiben, 17.01.2024 tarihinde tescil edilerek "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 42.200.000 TL nominal değerli B Grubu pay ve mevcut ortak Hasan İnanc Kabadayı'ya ait 19.000.000 TL nominal değerli B Grubu pay olmak üzere toplamda 61.200.000 TL nominal değerli B Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22. maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzici Caddesi No:3, K:1, D:8
Apu/İzadi/İskutlar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
İskutlar İD. 3250581454

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Mülhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: (i) ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnci Cihazı Sok. No:3, K:1, D:8

Atatürk Bulvarı/Beşiktaş/İSTANBUL

Tel: 0212 478 48 18 Fax: 0212 467 64 55

İşkurddir V.D. 3250581454

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.

EEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdemli Sk. No:3, K:1, D:8
Altırmaz 34099/Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270488 Fax: 0216 467 64 55
Usg. Sic. No: 3250581454



- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere iştirak edebilir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar

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

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

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

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İTİFAK ÇIKIRMAZI SK. NO:3, K:1, D:8
AKUNİADDE/ÜSKÜDAR/İSTANBUL
Tel: 0212 478 48 18 Fax: 0212 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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



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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

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

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalıması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

Çevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar için çevre mevzuat kapsamında ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu, çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevreyi kirlenme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre lisansları ve ikincil mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunu belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İçişleri Bakanlığı Sk. No:3, K:1, D:8
Atila/Beşiktaş/İstanbul/İSTANBUL
Tel:0212 348 48 18 Fax:0212 481 64 55
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/İSTANBUL
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/İSTANBUL

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



belirten karardır. “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Gerekli Değildir” kararı geçersiz sayılır.

- Çevre Bakanlığı’nın bir projeye ilişkin “ÇED Gerekli” kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği’nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

“ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği’nin EK-1’inde yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği’nin 8. maddesi kapsamında; EK-2’deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği’nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

Çevre İzni

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu’nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülöklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği’nin “Çevre iznine tabi olmayan işletmeler” başlıklı m.17 hükmü uyarınca, yönetmeliğin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili mercie müracaat etmek zorundadır.

GEYAP, AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sok. No:3, K:1, D:8
Beşiktaş/İstanbul/İSTANBUL
Tel: 0212 478 48 18 Fax: 0212 467 64 55
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/İSTANBUL
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/İSTANBUL



Atık Yönetimi

Proje faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan atıkların muhafazası ve bertarafının Atık Yönetimi Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde yürütülmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.

Şirket'in projeleri kapsamında hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökülmesi, atıkların toplanması, depolanması, muhafazası, bertarafı, yönetimi, yıkım ve inşaat faaliyetleri sırasında Şirket'in tabi olduğu çevre mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

Sıfır Atık

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur.

Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfı önlemeye yönelik çalışmalarda bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılan kılavuzlara uymakla ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle, sıfır atık yönetim sistemini sorumluluk alanındaki tüm kişi ve kuruluşlara ilan yoluyla duyurmakla, sıfır atık yönetim sisteminin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılmasına yönelik eğitim faaliyetleri yapmakla, sıfır atık bilgi sistemine kaydolarak gerekli bilgi ve belgeleri sisteme kaydetmekle yükümlüdür. Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, söz konusu aykırı fiilin niteliğine göre Çevre Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, Kabahatler Kanunu veya diğer mevzuatta öngörülen idari yaptırımlar uygulanır.

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklerle uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

İş Sağlığı ve Güvenliği

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır: çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin EK-1 numaralı eki uyarınca sanayi ve imalat projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri ve enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri az tehlikeli işyeri nitelendirmesine tabidir.

ESEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İnci Çikmazi Sok. No:3, K:1, D:8
Aynurizade Boskudur/İSTANBUL
Tel:0216 478 18 18 Faks:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede (a) mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar, (b) işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar, (c) risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır, (ç) çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır, (d) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayati ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu 6. maddesi uyarınca ilgili işyerlerinin iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi gerekmektedir.

Tüketici Hukuku Mevzuatı

6502 sayılı TKHK'nın amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

TKHK uyarınca, kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 (beş) yıldır. Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zamanaşımı hükümleri uygulanmaz.

TKHK'nın 40. maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlenmesi

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiftliği Sok. No:3, K:1, D:8
Altınordu/İzmir/İSTANBUL
Tel:0212 478 18 18 Fax:0212 401 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



sözleşmedir. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ticaret Bakanlığı'nın projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâlikârda sözleşme tarihinden itibaren 48 (kırk sekiz) ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır. Şirket, satışlarının çoğunluğunu, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Şirket ön ödemeli satışlar bakımından uygulama alanı bulan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik de dahil olmak üzere tüketici hukuku mevzuatına uymakla yükümlüdür.

Veri Koruma

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. 07.10.2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

- kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rıza vermesi halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir ve
- kuruluşlar bilgi güvenliği sağlamak için gerekli güvenlik önlemlerini almak zorundadır.

KVKK, kişisel veri işleyen tüm şirketler için geçerlidir ve gerçek kişi müşterilere, tedarikçilere ve çalışanlara ilişkin kişisel verileri kapsamaktadır. KVKK uyarınca veri sorumlusu, kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

KVKK'da, aralarında hapis cezalarının, idari para cezalarının ve tazminatların da bulunduğu çeşitli yaptırımlar bulunmaktadır. KVKK'yı ihlal eden veri sorumluları, bir yıldan dört yıla kadar hapis cezasını da kapsayan çeşitli cezalara çarptırılabilir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine yürütülen herhangi bir ceza, soruşturma veya talep bulunmamakta olup Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine şikâyetle bulunulmamıştır.

KVKK'nın "Veri Sorumluları Sicili" başlıklı 16. maddesi uyarınca kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Siciline kaydolmak zorundadır. Ancak, işlenen kişisel verinin niteliği, sayısı, veri işlemenin kanundan kaynaklanması veya üçüncü kişilere aktarılma durumu gibi Kurulca belirlenecek objektif kriterler göz önüne alınmak suretiyle, Kurul tarafından, Veri Sorumluları Siciline kayıt zorunluluğuna istisna getirilebilir. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 11.03.2021 tarih ve 2021/238 sayılı Kararı kapsamında yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 25 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları Veri Sorumluları Siciline kayıtlı olmakla yükümlüdür.

EGE YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çakmaz Sok. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 48 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



Şirket'in yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda Veri Sorumluları Sicili kayıt yükümlülükleri bulunmaktadır.

KVKK'nın 18. maddesi uyarınca Veri Sorumluları Siciline ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketler hakkında yalnızca idari para cezası uygulanmakta olup Veri Sorumluları Sicili kayıt yükümlülüğünü yerine getirmeyen şirketler, para cezasına çarptırılabilir. Bu kapsamda Şirket, işbu izahname tarihi itibarıyla Veri Sorumluları Siciline kayıtlıdır.

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

GYO Tebliğ madde 25(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İznin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, çevre her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Yapı Ruhsatları

İmar Kanunu'nun 29. maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır.

Yapı Kullanma İzinleri

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan Çamlıyaka Konakları ve Kordon İstanbul'da yer alan taşınmazlara ilişkin olarak toplam 13 adet yapı kullanma izni bulunmaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel alanlar

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmeci ŞA No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 422 48 18 Fax:0216 422 54 55
Üsküdar V.D. 3250581454

EMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisihhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahatı hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in merkez ofisi için halihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamakta olup Şirket tarafından gerekli başvurular yapılmıştır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Şirket'in kuruluşundan itibaren faaliyetlerinin gelişimindeki önemli detaylar aşağıdaki tablo ile kronolojik olarak açıklanmıştır:

2015	Şirket, 12.02.2015 tarihinde 100.000,00 TL kuruluş sermayesi ve "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuş olup bu husus 17.02.2015 tarih 8760 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
2017-2022	Şirket 29.09.2017 tarihinde İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesiinde yer alan Çamlıyaka Projesine başlamış olup, söz konusu proje 02.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmiz Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 478 54 55
Üsküdar V.D. 3250581454



2022	Modernyaka Projesine ilişkin imzalanan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Ege Yapı'dan devralınmıştır.
	Arsa sahipleri ile Urla Kekliktepe Projesine ilişkin Arsa Satış Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.
	Hasköy Sözleşmesi kapsamında proje geliştirmek için kurulan Ege Yapı (%50) ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%50) adi ortaklığının %50 payını Ege Yapı'dan devralmıştır.
2023	Cer Projesini gerçekleştiren ve 30.05.2013 tarihinde Ege Yapı (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) arasında kurulmuş olan Yedikule Adi Ortaklığı hisselerinin %52'si Ege Yapı'dan devralınmıştır.
2023/2024	Şirket'in, Kurul'un 25.12.2023 tarih E-12233903-340.02-47278 sayılı yazısı ile bildirilen 21.12.2023 tarih ve 80/1767 sayılı Kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü kapsamında esas sözleşme değişiklikleri 17.01.2024 tarihinde tescil edilmiş ve Şirket "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Şirketin gayrimenkul portföyü Çamlıyaka Konakları'nda yer alan bağımsız bölümler, Kordon İstanbul'da yer alan bağımsız bölümler, Modernyaka Projesi, Urla Kekliktepe Projesi, Cer Projesi, Şile Projesi ile Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arazisi, Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi, Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi, Urla Yağcılar Arazisi, Urla Yağcılar Arsaları ile Yalova Altınova Arsası ve Arazileri'nden oluşmaktadır. Şirket'in ayrıca, üzerinde geliştirilecek projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı bulunmayan, başkalarına ait arsalar üzerinde proje geliştirmek üzere imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşme İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi, 3003 Ada 39 ve 40 Parseller Üzerinde Proje Geliştirilmek Üzere İmzalanmış Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (Hasköy Sözleşmesi)'dir. Söz konusu sözleşme 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. Ayrıca, gerekli ruhsat ve izinleri bulunmadığı için fiyat tespit raporunda hesaplanan değere de dahil edilmemiştir.

İzahname'de yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamlanan ve devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzci Çiftliği Sk. No:3, K:1, D:8
Altınizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi*	Finansman Şekli
Çamlıyaka Konakları'nda yer alan bağımsız bölümler	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	%100,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Kordon İstanbul'da yer alan bağımsız bölümler	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi	%100,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Modernyaka Projesi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi	%58,48	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Urla Kekliktepe Projesi	İzmir İli, Urla İlçesi	%46,74	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Cer Projesi	İstanbul İli, Fatih İlçesi	%66,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arazisi	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi	Çanakkale İli, Ezine İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Urla Yağcılar Arazisi	Urla İli, Yağcılar İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Şile Projesi	İstanbul İli, Şile İlçesi	%1,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Urla Yağcılar Arsaları	İzmir İli, Urla İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	Yalova İli, Altınova İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

(*) 30.09.2024 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

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

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

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çukmazı Sok. No:3, K:1, D:8
Altıncaade/Usküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 4018 Fax:0216 467 64 55
Usküdar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari mallar:				
- Kordon İstanbul (*)	79.919.988	-	-	-
Tamamlanan projeler:				
- Çamlıyaka Konakları (**)	16.635.887	32.816.278	43.007.641	195.549.383
- Cer İstanbul Projesi (**)	-	-	44.377.175	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:				
- Cer İstanbul Projesi (**)	318.182.256	253.969.372	124.741.786	226.716.745
- Çamlıyaka Konakları (**)	-	-	-	302.825.459
Toplam	414.738.131	286.805.650	212.126.602	725.091.587

(*) Cer İstanbul Projesi, Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat payı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 181.658.146 TL'dir (31 Aralık 2023: 131.697.616 TL, 31 Aralık 2022: 43.969.782 TL, 31 Aralık 2021: 85.043.203 TL)

(**) Çamlıyaka Projesi İstanbul İli, Çekmeköy ilçesinde yer alan arsa üzerinde kısmen kat karşılığı kısmen hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiştir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla stokta kalan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(***) Şirket'in Ege Yapı A.Ş.'den satın almış olduğu İstanbul ili Kağıthane ilçesinde yer alan 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Arsalar: (*)				
- Şile Projesi (**)	196.964.906	195.746.088	-	-
- Urla Yağcılar (**)	102.210.447	114.109.829	79.768.429	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:				
- Modernyaka (***)	1.154.418.750	781.786.865	328.620.005	-
- Urla Kekliktepe (***)	987.378.395	482.700.106	33.572.715	-
Toplam	2.440.972.498	1.574.342.888	441.961.149	-

(*) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış projelerin arsaları bulunmaktadır.

(**) İstanbul ili, Şile İlçesi'nde sahip olunan arsalarından oluşmaktadır. Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır.

(***) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde sahip olunan arsaların yanı sıra kat karşılığı sözleşmesi yapılan üçüncü kişilere ait arsaların üzerinde proje geliştirilmektedir. Kat karşılığı sözleşmesi, 2 Eylül 2024 tarihinde imzalanan devir protokolü ile Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ilgili kat karşılığı sözleşmesine istinaden finansal tablolarda muhasebeleştirilen proje maliyetleri Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur ve 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda proje maliyeti yer almamaktadır (31 Aralık 2023: 11.899.382 TL, 31 Aralık 2022: 505.168 TL). 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 102.210.447 TL tutar, Şirket'in sahip olduğu arsa maliyetine ilişkindir.

EGEYAP AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmöz Sok. No:2/K:1, D:8
Akunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 88 18 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



(****) Modernyaka Projesi İstanbul İli, Avcılar İlçesi'nde konumlu arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmektedir.

(*****) Urla Kekliktepe Projesi İzmir İli, Urla İlçesi, Kekliktepe Mahallesi'nde yer alan arsalar üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat payı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 407.948.142 TL'dir (31 Aralık 2023: 236.661.399 TL).

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Gerçeğe uygun değer farkı	Kapanış
Maliyet:				
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	100.919.741	-	25.580.300	126.500.041
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	43.834.348	-	8.363.515	52.197.863
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	-	10.076.337	20.890.105	30.966.442
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	40.758.000	-	37.242.000	78.000.000
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	13.878.099	-	3.549.901	17.428.000
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	30.736.967	-	7.229.033	37.966.000
Urla Yağcılar arsası (****)	329.664.291	-	(20.329.291)	309.335.000
Yalova Altınova arsası (*****)	-	21.404.009	12.730.991	34.135.000
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	559.791.446	31.480.346	95.256.554	686.528.346

(*) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü'nde 36.118 m² büyüklüğünde 274 ada 17 numaralı parselde yer alan ve tapudaki niteliği tarla olan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(**) Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyü'nde 44.900 m² büyüklüğünde tarla vasıflı 538 parsel ile 28.100 m² büyüklüğünde koru vasıflı 539 parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(***) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan toplam 59.776 m² büyüklüğündeki 333 ada 20 parsel, 21 parsel ve 24 numaralı parselde yer alan ve tapudaki nitelikleri tarla olan taşınmazlar yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(****) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde 24.242 m² büyüklüğünde 1 adet arazi vasıflı parselde yer alan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(*****) Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi, 15.536 m² büyüklüğünde arsa vasıflı 113 ada 76 numaralı parsel ve 12.449 m², 784 m² ve 620 m² büyüklüklerindeki tarla vasıflı 113 ada 17, 77 ve 78 numaralı parseller olmak üzere toplam 4 adet parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

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

ESEYAP AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzmir Cumhuriyet Sk. No:3, K:1, D:8
Altınova/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Faks:0216 46 54 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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



	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Avanslar	3.557.885.165	2.796.341.070	1.441.837.402	561.910.591
Ticari Borçlar	205.707.425	212.731.198	78.022.675	53.203.602
Banka Kredileri	336.082.503	246.800.893	104.313.605	263.050.796
Finansal Kiralamalar	6.874.918	11.247.956	14.394.667	2.287.165
Özkaynaklar	159.870.470	86.261.287	202.891.098	-74.751.524
Diğer Borçlar	266.189.194	247.079.465	212.112.079	284.585.649
Diğer Yükümlülükler	144.320.607	81.999.209	14.126.366	277.706.987
Pasif Toplamı	4.676.930.282	3.682.461.078	2.067.697.892	1.367.993.266

Anılan kalemlerin oransal dağılımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Avanslar	76,07%	75,94%	69,73%	41,07%
Ticari Borçlar	4,40%	5,78%	3,77%	3,89%
Banka Kredileri	7,19%	6,70%	5,05%	19,23%
Finansal Kiralamalar	0,15%	0,30%	0,70%	0,17%
Özkaynaklar	3,42%	2,34%	9,81%	-5,46%
Diğer Borçlar	5,69%	6,71%	10,26%	20,80%
Diğer Yükümlülükler	3,08%	2,23%	0,68%	20,30%
Pasif Toplamı	100%	100%	100%	100%

1) Çamlıyaka Konakları

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parselde konumlu F blok 5, 8 ve 9 numaralı, 108 ada 75 parselde konumlu C blok 5 numaralı, D blok 12 numaralı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

D12, F8 ve F9 numaralı bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, diğer bağımsız bölümler satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

13.06.2024 tarihinde C5 ve D12 numaralı bağımsız bölümler üzerine QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 179.490.000 TL tutarında ve F5, F8 ve F9 numaralı bağımsız bölümler üzerine ise yine QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 203.850.000 TL tutarında ve borçlu maliği Egeyapı Avrupa GYO olan ipotekler tesis edilmiştir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 679 /Rev1 sayılı değerleme raporunda tespit edilen değerlerler anılan taşınmazların nitelikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

B.B.No:	Niteliği	Değeri TL
C5	Konut	24.323.257,84
D12	Dükkan	30.966.441,49
F5	Ofis	15.809.658,58
F8	Dükkan	126.500.041,00
F9	Dükkan	52.197.862,66
Toplam*		249.797.000,00

EGEYAPIAVRUPA GYO MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdem Sk. No:3, K:1, D:8
Altınizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 58 18 Fax:0216 461 54 55
Üsküdar Y.D. 3250581454



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



*27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 679 sayılı değerleme raporunda takdir edilen düzeltilmiş toplam KDV hariç değer yazılmıştır.



2) Kordon İstanbul

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7027 Ada 9 parselde konumlu A blokta yer alan 7, 12, 19, 22, 29 ve 42 numaralı ofis nitelikli bağımsız bölümler ile B blokta yer alan 14 numaralı konut nitelikli toplam 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla B blokta yer alan 14 numaralı bağımsız bölüm satılmış olup, Şirket portföyünde 6 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

Anılan bağımsız bölümlerin tamamı satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 684 sayılı değerleme raporunda tespit edilen değerler ve anılan taşınmazların nitelikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

B.B.No:	Niteliği	Değeri TL
A7	Ofis	11.799.288,27
A12	Ofis	11.379.882,29
A19	Ofis	11.593.949,94
A22	Ofis	11.968.291,38
A29	Ofis	11.631.525,88
A42	Ofis	11.463.763,49
B14**	Konut	17.387.732,25
Toplam*		87.224.000,00

* 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 684 sayılı değerleme raporunda takdir edilen düzeltilmiş toplam değer yazılmıştır.

** İzahname tarihi itibarıyla satılmıştır.



3) Modernyaka Projesi

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdemci Sk. No:3, K:1, D:8
Altınışıkade, Etiler/İSTANBUL
Tel:0216 478 4848 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.B. 3250581454



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



Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 14.09.2022 tarihli ve 20.09.2023 tarihinde tapuya şerh edilmiş olan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca kat karşılığı yöntemiyle İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde inşa edilmekte olan Modernyaka Projesi'ni geliştirmektedir. Söz konusu sözleşme ilk aşamada 16.04.2021 tarihinde arsa sahipleri ile Ege Yapı arasında imzalanmış olup, 14.09.2022 tarihinde yapılan devir sözleşmesi ile Şirket'e devredilmiştir.

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. Söz konusu bağımsız bölümlerden 522 adedi mesken, 53 adedi ofis ve işyeri nitelikli olup, 4 adedi kapıcı dairesi niteliklidir.

Projede yer alan bağımsız bölümler satılmak amacıyla inşa edilmektedir. 31.10.2024 tarihi itibarıyla anılan projenin inşaat seviyesi %60,48'dir. Projede satışı yapılan bağımsız bölümler henüz proje tamamlanıp teslim edilmediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir. Şirket'e devredilmesi kararlaştırılan gayrimenkullerden 297 adedi 30.09.2024 tarihi itibarıyla satılmıştır.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 682 /Rev1 sayılı değerleme raporunda, projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışına göre Şirket'in kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının KDV hariç değeri 414.709.000.- TL olarak tespit edilmiştir.



4) Urla Kekliktepe Projesi

Şirket ile arsa sahibi arasında akdedilen 16.09.2022 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi uyarınca gelir paylaşımı yöntemiyle İzmir İli, Urla İlçesi, Yelati Mahallesi, 3198 ada 5 parsel ve 3198 ada 8 parselde inşa edilmekte olan Urla Kekliktepe Projesi'ni geliştirmektedir.

Projenin inşaatı devam etmekte olup projede yer alan bağımsız bölümlerin satışına başlanmıştır. 73 adet villadan oluşan projenin inşaatı halihazırda Ege Yapı tarafından yapılmaktadır. 31.10.2024 tarihi itibarıyla anılan projenin inşaat seviyesi %47,45'dir.

Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %53'ü Şirket'e ve %47'si arsa sahiplerine ait olacak şekilde paylaşılacaktır. 30.09.2024 tarihi itibarıyla bağımsız bölümlerin 18 adedi satılmıştır. Projede satışı yapılan bağımsız bölümler henüz proje tamamlanıp teslim edilmediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir.

EGEYAP AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Naci Çiğmazlı Sok. No:3, Kat: 8
Altunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 216 478 40 18 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



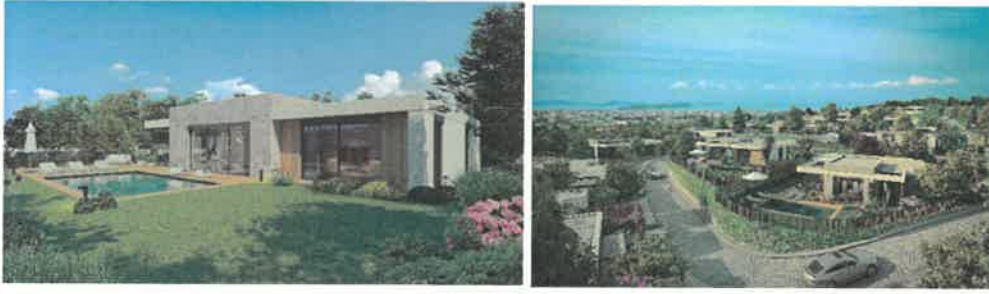
Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Projede yer alan bağımsız bölümler satılmak amacıyla inşa edilmektedir. Söz konusu projede kat irtifakları kurulmuştur.

Ayrıca, Kekliktepe Projesi'ni geliştirmek üzere yüklenici olarak Şirket ile arsa sahibi arasında imzalanan 16.09.2022 tarihli Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi'nden doğan Şirket haklarının teminat altına alınması amacıyla Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul ve Geliştirme A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Dikili İlçesi, Bademli Mahallesi, 230 ada 1 parsel olarak kayıtlı 102.912,03 m2 büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmaz üzerinde Şirket lehine 828.500.000 TL tutarında birinci dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 683 /Rev1 sayılı değerleme raporunda projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışına göre Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan haklarının KDV hariç değeri 1.444.967.000,00- TL olarak tespit edilmiştir.



5) Cer Projesi

Şirket (%52) ile Ege Yapı (%1) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (%47) hissedar olduğu Yedikule Adi Ortaklığı, arsa sahibi olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yapılmış olan 02.08.2013 tarihli "İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi uyarınca İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parselde inşa edilmekte olan Cer Projesi'ni geliştirmektedir. Söz konusu adi ortaklık 30.05.2013 yılında Ege Yapı (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) arasında kurulmuş olup, 10.03.2023 tarihinde Şirket tarafından Ege Yapı hisselerinin %52'si devralınmıştır.

Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %64,99'ı adi ortaklığa ve %35,01'i arsa sahiplerine ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Projede 5 adedi restore edilen tescilli eser niteliğinde olan ve diğer 5 adedi ise yeni yapı olarak inşa edilen toplam 10 adet blok bulunmaktadır. Yeni inşa edilen 5 blok ve restore edilen bloklardan 4'ünde inşaat ve satışlar tamamlanmış, bağımsız bölümler alıcılara teslim edilerek adi ortaklık portföyünden çıkmıştır. Halen adi ortaklık portföyünde bulunan T1 bloğun inşaat tamamlanma oranı 31.10.2024 tarihi itibarıyla %66'dır.

T1 Blok 33 bağımsız bölümden oluşan loft ünitelerinin inşaat süreçleri devam ederken bloğun tamamının satışı gerçekleştirilmiştir. Projede Kat İrtifakı kurulmuş olup, İskan süreci tamamlandığında Kat Mülkiyetine geçilecektir. Yeni alıcı iç mimari projeyi masrafları kendisine ait olmak üzere genel müdürlük binasına çevirmek için proje tadilatı yapmaktadır. Şirket'in sorumluluğu binayı "shell&core" şeklinde teslim etmektir ve yapı eski eser olduğu için dış cephede bir değişiklik yapılamamaktadır. Shell&core esas itibarıyla temel yapısal elemanları

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çarşısı Sk. No:3, K:1, D:8
Altıncıtepe/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 461 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

YEDİKULE GAYRİMENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



tamamlanmış, fakat iç mekanın tamamen bitirilmemiş olan yapıları ifade etmektedir. Bu aşama genellikle yapının kendi ihtiyaçlara göre düzenlenmesine ve iç mekanların kişiselleştirilmesine olanak tanmaktadır.

Söz konusu projenin inşaat çalışmaları sırasında tarihi kalıntılara rastlanılmış olması nedeniyle inşaat çalışmaları durdurulmuş olup inşaatı devam edilebilmesi için koruma kurulunun tescili sonrası revize projeler beklenmektedir.

Projenin inşaatı Ege Yapı tarafından yapılmaktadır. Bloğun ön satışı gerçekleştirilmiş olup taşınmaz henüz alıcıya teslim edilemediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 681 /Rev1 sayılı değerleme raporunda projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışına göre Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan haklarının KDV hariç değeri (-) 9.162.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.



6) Hasköy Sözleşmesi

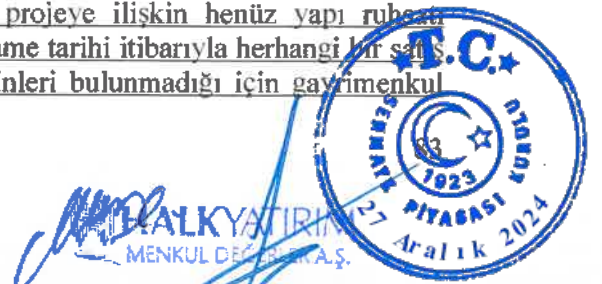
Ortakları Şirket (%50) ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%50) olan adi ortaklık, arsa sahibi ile yapılmış olan 05.01.2023 tarihli “Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” uyarınca İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahalesi, Hasköy Caddesi, Şaban Deresi Sokak 3003 ada 39 ve 40 parseller üzerinde yer alan toplam 8.870,71 m² yüzölçümlü iki adet parsel üzerinde Hasköy Sözleşmesi’ni geliştirmeyi planlamaktadır. Şirket adi ortaklığın %50 ortağı olan Ege Yapı’nın paylarının tamamını 08.08.2022 tarihi itibarıyla devralmıştır. 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. Adi Ortaklığın ve Şirket’in, üzerinde proje geliştirilmesi planlanan arsalarda herhangi bir hissesi bulunmamaktadır.

Tüm parseller üzerinde 9.000.000,-TL bedelle Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Ege Yapı Anonim Şirketi lehine 1. dereceden ipotek kaydı, 2.000.000 TL bedelle Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Ege Yapı Anonim Şirketi lehine 2. dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır.

Bu parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan yapılar %54’ü arsa sahiplerine ve %46’sı Adi Ortaklığa ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Söz konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı alınmamış, dolayısıyla inşaatı başlanmamış ve işbu İzahname tarihi itibarıyla herhangi bir satış yapılmamıştır. Hasköy Sözleşmesi, gerekli ruhsat ve izinleri bulunmadığı için gayrimenkul

ECEYAP AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmazerik, No:3, K:1, D:8
Altunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 48 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



projesi olarak Şirket portföyüne ve GYO Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen %51'lik sınıra dâhil edilmemiştir. Ayrıca, gerekli ruhsat ve izinleri bulunmamasından kaynaklı olarak fiyat tespit raporunda tespit edilen değere de dahil edilmemiştir.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 08.11.2024 tarih ve 2024/2305 sayılı değerleme raporunda Şirket'in sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 300.622.000- TL olarak takdir edilmiştir.



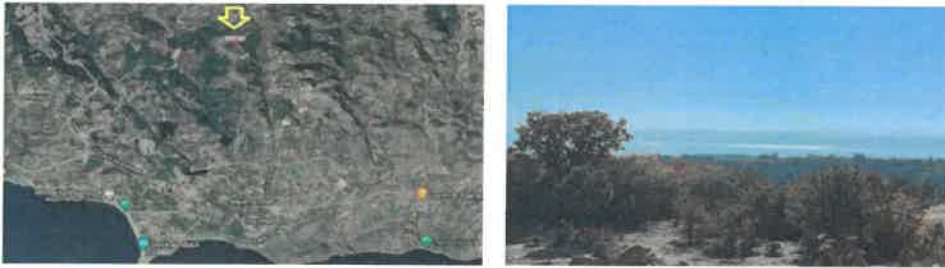
7) Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi

Şirket 36.118,39 m² büyüklüğündeki Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, "Tarla" nitelikli 274 ada 17 parsel'in mülkiyetine sahiptir.

Çanakkale İl Özel İdaresi'nin yazısına göre; söz konusu parselin de içerisinde bulunduğu Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 ada 16 ve 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planının hazırlanarak askıya çıkarılmış ve son olarak itirazlar reddedilerek 09.08.2024 tarih ve 192 sayılı İl İl Genel Meclisi kararı ile planlar kesinleşmiştir.

"Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenmiş planda yapılanma koşulları; Ayrık nizam, Emsal=0,10; Yençok:7,50 metre 2 kattır.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 08.11.2024 tarih ve 2024/2308 sayılı değerleme raporunda bu parselin değeri 78.000.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.



8) Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arazisi

Şirket toplam 59.777,45 m² büyüklüğündeki Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi, Kocaalan Mevkii 333 ada 20, 21 ve 24 parselde bulunan "Tarla" vasıflı gayrimenkullerin mülkiyetine sahiptir.

EGEYATIMAVRUK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Özgür Sok. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tet:0216 478 48 18 Fax:0216 478 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



Net Kurumsal tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 Özel 2024 -677 /Rev1 sayılı değerlendirme raporunda Ayvacık Ahmetçe'de yer alan parsellerin değeri 37.966.000,00.- TL olarak tespit edilmiştir.



9) Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi

Şirket toplam 73.000 m² büyüklüğündeki Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyünde, bulunan "Tarla" vasıflı 538 nolu parsel ile Koru vasıflı 539 nolu parsellerin mülkiyetine sahiptir.

Net Kurumsal tarafından ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 680 /Rev1 sayılı değerlendirme raporunda Ezine Yaylacık'ta yer alan parsellerin değeri 17.428.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Çanakkale İl Özel İdaresi'nden alınan 28/11/2024 Sayılı yazıda, söz konusu alanın da içinde bulunduğu parseller için hazırlanan "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinin İl Genel Meclisi'nin 06/01/2024 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylandığı, otuz günlük askı süresi içerisinde onaylı imar planlarına bir adet itiraz olduğu, 09/08/2024 tarih ve 201 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile söz konusu planlara yapılan itirazın reddedildiği ve planların kesinleştiği ifade edilmiştir.

"Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenmiş planda yapılanma koşulları; Emsal=0,10; Yençok:7,50 metre 2 kattır.

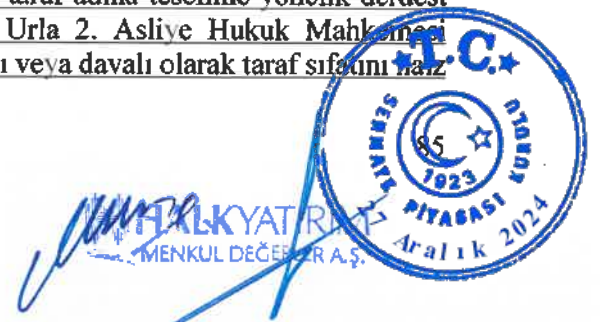


10) Urla Yağcılar Arazisi

Şirket 24.241,60 m² büyüklüğündeki İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan, Zeytinagaçlı Tarla Nitelikli 239 Ada 1 Parsel'in mülkiyetine sahiptir. Söz konusu gayrimenkulün plan dışındaki alanının yaklaşık olarak 5.371 m², plana dahil edilecek alanının ise 18.870,60 m² dir.

Söz konusu arazi üzerinde tapu tescilinin iptali ve davacı taraf adına tesciline yönelik derdest dava nedeniyle "davalıdır" serhi bulunmaktadır Şirket, Urla 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde görülmekte olan 2022/479 E. sayılı davada davacı veya davalı olarak taraf sıfatını taşımaktadır.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mecidiyeköy Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tel: 4216 478 48 18 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



olmadığı gibi ihbar olunan olarak dahi ver almamaktadır. Şirket tarafından ilgili taşınmazın davalı taraf olan eski maliklerden devir alınmasından önce ilgili dava açılmış ve davalıdır şerhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket, taşınmazı ilgili davadan ve şerhlerden haberdar olarak devralmıştır. Dava sonucuna bağlı olarak, davalılar aleyhine ve davacı lehine hüküm tesis edilmesi halinde Şirket'in malik olduğu taşınmazın Şirket adına tescilinin iptal edilerek davacı lehine tescil edilme riski bulunmaktadır. Öte yandan, söz konusu davada adı geçen taşınmazın portföyde bulunmasına engel olacak herhangi bir gelişme olması halinde, (söz konusu taşınmaza ilişkin değerlendirme raporlarında tespit edilen değerden daha düşük bir bedelle Şirket portföyünden çıkarılması da dâhil olmak üzere) Şirket açısından ortaya çıkacak tüm kayıpların Şirket mevcut pay sahiplerinden Ege Yapı tarafından karşılanacağı herhangi bir şarta ve kayda bağlı olmaksızın Ege Yapı tarafından beyan ve taahhüt edilmiştir.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 11.11.2024 tarih ve 2024/2306 sayılı değerlendirme raporunda bu parselin değeri 309.335.000,00.- TL olarak takdir edilmiştir.



11) Şile Projesi

Şirket (%50) Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. (%50) hissedar olduğu Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 Ada, 5 ve 6 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 20.04.2022 tarihinde Ege Yapı ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. Şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 10.08.2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı payını Şirket'e devretmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup, inşai faaliyetlere başlanmıştır. Değerleme raporu ve finansal rapor tarihi itibarıyla Şirket portföyünde "proje" olarak yer almaktadır.

Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan sırasıyla 10.000 ve 87.154 metrekare büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı gayrimenkuller satın alınmıştır.

163 ada 5 parsel 10.000m² olup, içerisinde 1 otel (18 odalı) yapısı ile 12 adet otele bağlı bungalov yapısı tasarlanmıştır. 163 ada 6 parsel 87.154,41m² olup, restoran olarak tasarlanmıştır.

Projede henüz herhangi bir satış olmamıştır. Hafriyat sürecine yeni başlanmaş olup, kayda değer bir iş ilerlemesi oluşmamıştır.

Şirket, Adi Ortaklıktaki payı dolayısıyla İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin %50'sinin mülkiyetine sahiptir.

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Taşınmaz Sk. No:3, K:1, D:8
Atıfpaade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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



Net Kurumsal tarafından hazırlanan 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 678 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkullerin Şirket hissesine düşen değeri 649.790.000.- TL olarak takdir edilmiştir.



12) Urla Yağcılar Arsaları

Şirket toplam 30.756 m² büyüklüğündeki İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan, arsa nitelikli 364 Ada 1 ila 10 Parsel, 365 Ada 1 Parsel, 367 Ada 1 ila 12 Parsel, 368 Ada 1 ila 11 Parsel, 369 Ada 1 Parsel olmak üzere toplam 35 adet parselin mülkiyetine sahiptir. Gayrimenkuller, Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planında "3. Derece Doğal Sit Alanı" içerisinde ve "Konut Alanı, Yol Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Otopark Alanı, Ticaret Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Arıtma Tesisi Alanı, Trafo Alanı, Su Deposu Alanı" olarak görünen alan içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu arsalar üzerinde tapu tescilinin iptali ve davacı taraf adına tesciline yönelik derdest dava nedeniyle "davalıdır" şerhi bulunmaktadır Şirket. Urla 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde görülmekte olan 2022/479 E. sayılı davada davacı veya davalı olarak taraf sıfatını haiz olmadığı gibi ihbar olunan olarak dahi yer almamaktadır. Şirket tarafından ilgili taşınmazların davalı taraf olan eski maliklerden devir alınmasından önce ilgili dava açılmış ve davalıdır şerhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket, taşınmazları ilgili davadan ve şerhlerden haberdar olarak devralmıştır. Dava sonucuna bağlı olarak, davalılar aleyhine ve davacı lehine hüküm tesis edilmesi halinde Şirket'in malik olduğu taşınmazların Şirket adına tescilinin iptal edilerek davacı lehine tescil edilme riski bulunmaktadır. Öte yandan, söz konusu davada adı geçen taşınmazların portföyde bulunmasına engel herhangi bir gelişme olması halinde, (söz konusu taşınmazlara ilişkin değerleme raporlarında tespit edilen değerden daha düşük bir bedelle Şirket portföyünden çıkarılması da dâhil olmak üzere) Şirket açısından ortaya çıkacak tüm kayıpların Şirket mevcut pay sahiplerinden Ege Yapı tarafından karşılanacağı herhangi bir şarta ve kayda bağlı olmaksızın Ege Yapı tarafından beyan ve taahhüt edilmiştir.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından 11.11.2024 tarih ve 2024/2307 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkullerin toplam değeri 664.840.000,00.- TL olarak takdir edilmiştir.



13) Yalova Altınova Arsa ve Arazileri

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İnci Çiğdem Sok. No:3, K:1, D:8
Altınova, Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 473 48 18 Fax:0216 467 64 55
Eğilimler V.D. 3250581454



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



Şirket Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi'nde yer alan 15.536,48 m² büyüklüğündeki 'Arsa' nitelikli 113 ada 76 parsel ve toplam yüzölçümü 13.853,12 m² olan 'Tarla' nitelikli 113 ada 17, 77 ve 78 parseller olmak üzere toplam 4 adet parselin mülkiyetine sahiptir. Söz konusu parsellerden sadece 76 nolu parselin ve 17 nolu parselin çok küçük kısmının Köy içi yerleşik alan içerisinde kalmakta geri kalan 17 parselin büyük kısmı ile 77 ve 78 nolu parseller köy içi yerleşik alan dışarısında kalmaktadır.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 11.11.2024 tarih ve 2024/2310 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkullerin toplam değeri 34.135.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.



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

İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, 30.09.2024 tarihi itibarıyla tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Yatırımlarla ilgili olarak 6.2.1 maddesinde ayrıntılı bilgi verilmiştir.

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Çamlıyaka Konakları'nda yer alan bağımsız bölümler	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	%100,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Kordon İstanbul'da yer alan bağımsız bölümler	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi	%100,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Modernyaka Projesi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi	%58,48	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Urla Kekliktepe Projesi	İzmir İli, Urla İlçesi	%46,74	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Cer Projesi	İstanbul İli, Fatih İlçesi	%66,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Hasköy Sözleşmesi	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi,	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arazisi	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çukuroziskı No:3, K:1, D:8
Atatürk Bulvarı / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 18 Fax: 0216 407 64 55
Ukradur V.D. 3250581454

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



Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi	Çanakkale İli, Ezine İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Urla Yağcılar Arazisi	Urla İli, Yağcılar İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Şile Projesi	İstanbul İli, Şile İlçesi	%1,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Urla Yağcılar Arsaları	İzmir İli, Urla İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	Yalova İli, Altınova İlçesi	%0,00	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

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

Yoktur.

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

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

KVK'nın 15/3. maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3. fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir.

Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.



EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnce Cinnazade No:3, K:1, D:8
Altınova/İstanbul/İSTANBUL
Tel:0216 478 43 18 Fax:0216 467 64 55
Usulundaki V.D. 3250581454

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



Damga Vergisi Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca, GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" maddesi uyarınca, Şirket gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık bir anonim ortaklıktır.

Finansal Tablo dönemleri itibarıyla Şirket ağırlıklı olarak gayrimenkul satışları konusunda faaliyet göstermiş olup, 30.09.2024, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	84.977.394	232.948.946	305.952.783	1.127.581.132	546.436.612
Hasılat	84.977.394	232.948.946	305.952.783	1.127.581.132	546.436.612
Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-)	(50.501.317)	(169.146.705)	(190.701.212)	(836.356.373)	(454.509.999)
Brüt kar	34.476.077	63.802.241	115.251.571	291.224.759	91.926.613

Egeyapı Avrupa GYO Gayrimenkul Portföyü	Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Değerleme Tarihi
Çamlıyaka Konakları	249.797.000	YAG/Stok*	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 679 nolu /Rev1	30.09.2024
Kordon İstanbul'da yer alan bağımsız bölümler**	87.224.000,00	Stok	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 684 nolu	30.09.2024
Modernyaka Projesi	414.709.000,00	Stok	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 682 nolu/Rev1	30.09.2024
Urla Kekliktepe Projesi	1.444.967.000,00	Stok	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 683 nolu/Rev1	30.09.2024
Cer Projesi	-9.162.000,00	Stok	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 681 nolu/Rev1	30.09.2024
Çanakkale Ayvacı Paşaköy Arsası	78.000.000,00	YAG	08.11.2024 tarih ve 2024/2308 nolu	30.09.2024
Çanakkale Ayvacı Ahmetçe Arsası	37.966.000,00	YAG	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 677 nolu/Rev1	30.09.2024
Çanakkale Ezine Yaylacık Arsası	17.428.000,00	YAG	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 680 nolu/Rev1	30.09.2024
Urla Yağcılar Arazisi	309.335.000,00	YAG	11.11.2024 tarih ve 2024/2306 nolu	30.09.2024
Şile Projesi	649.790.000,00	Stok	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 678 nolu	30.09.2024
Urla Yağcılar Arsaları	664.840.000,00	Stok	11.11.2024 tarih ve 2024/2307 nolu	30.09.2024

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çıkmaç SK. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 475 46 11 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D: 3250581454

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



Egeyapı Avrupa GYO Gayrimenkul Portföyü	Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Değerleme Tarihi
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	34.135.000,00	YAG	11.11.2024 tarih ve 2024/2310 nolu	30.09.2024

* D12, F8 ve F9 nolu bağımsız bölümler YAG olarak diğer bağımsız bölümler ise stok olarak sınıflanmaktadır.

** B Bloкта yer alan 14 numaralı bağımsız bölüm işbu izahname tarihi itibarıyla satılmış olup portföyde 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

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

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış faaliyetlerinden elde etmektedir.

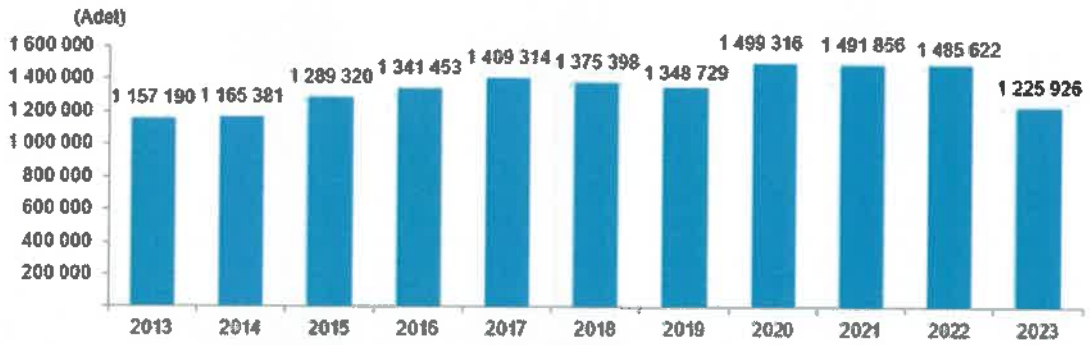
Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılı sonundaki payı ise %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet ve 2023 yılında 1.226 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir.; 2023 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalmıştır.

Konut satışı, 2013-2023



2024 Ocak-Ekim döneminde ise Türkiye'de 1.112 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 Ocak-Ekim dönemi konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 artmıştır.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldıan yıla en yüksek artış oranı

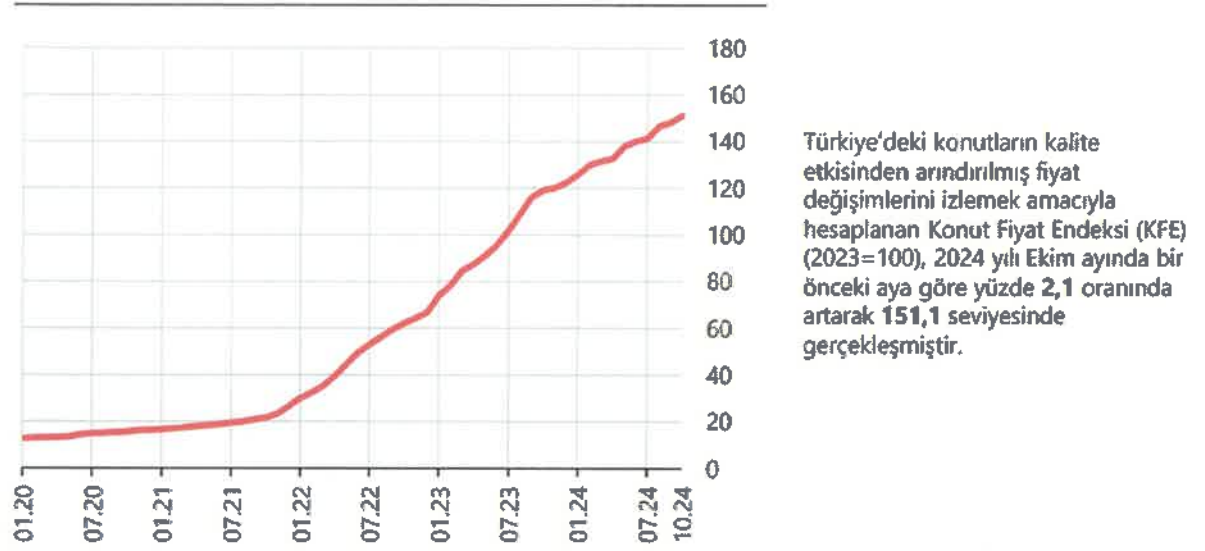
EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Ökmezi Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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



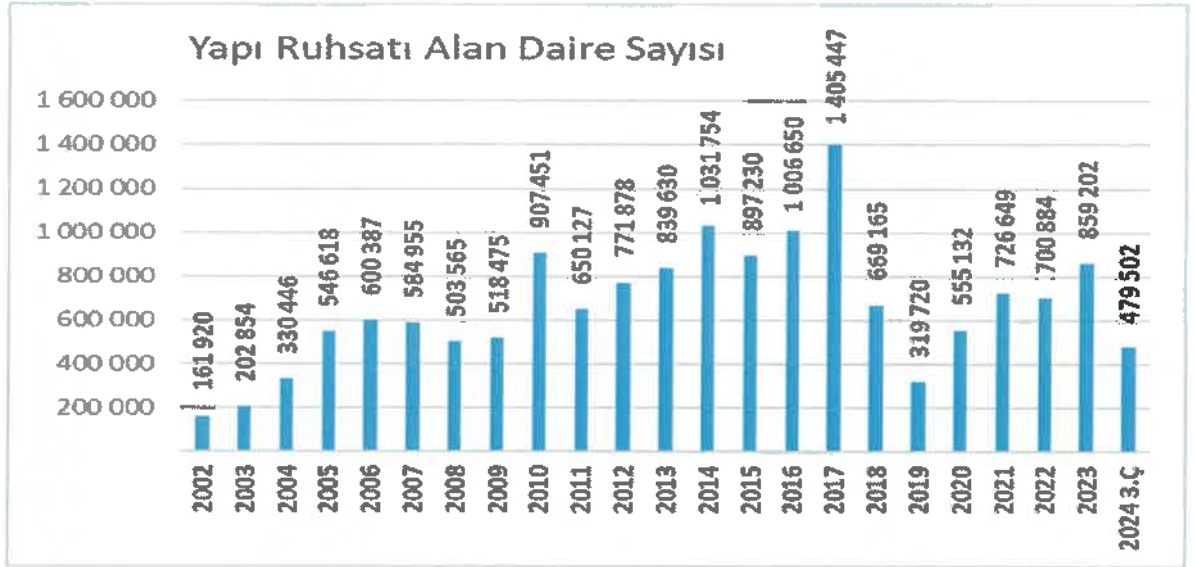
gözlemlenmiştir. Ekim 2024 itibariyle ise konut fiyat endeksi önceki yılın aynı ayına oranla %26,8 artmıştır.



Kaynak: TCMB

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2021 ve 2022 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 726 bin ve 700 bin'dir. 2023 yılında ise 859 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2022 yılına göre %22,6 yukarıdadır.



İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Eylül 2024 itibariyle yıldan yıla artış %38,93 seviyesindedir.

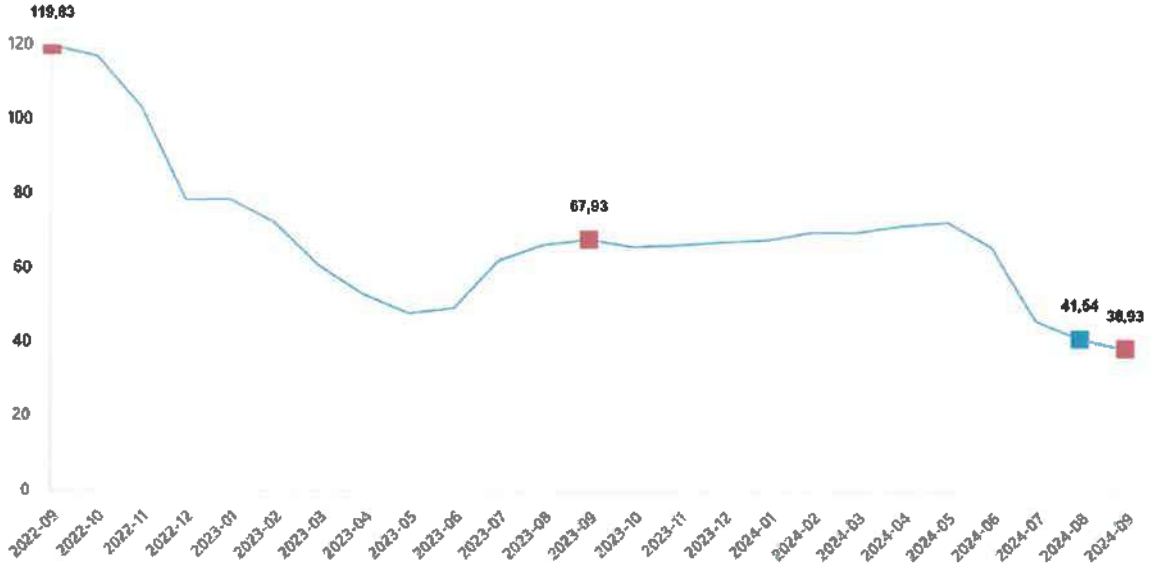
EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İncirliköy Sok. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 468 48 18 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Eylül 2024



Kaynak: TÜİK

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

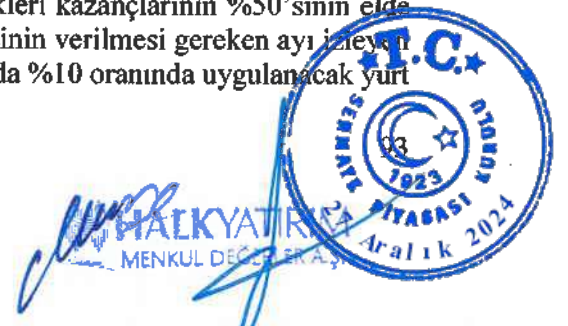
GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çarşısı Sk. No:3, K:1, D:8
Altınözü/İzmir/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 54 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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



İçerisindeki asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

- KVK 15/3. maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkiyatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6. fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkiyatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

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

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 48'e yükselmiştir. 2024 ilk çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 398 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %31'dir.

	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2015	31	42	21.465
2016	32	39	25.447
2017	31	39	26.924
2018	33	38	18.384
2019	33	36	27.777
2020	33	32	54.163
2021	37	27	94.952
2022	39	33	245.217
2023	48	32	343.242
2024 1Ç	48	31	397.860

Kaynak: GYODER 2024 1. Çeyrek Raporu

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte yükselişine devam etmiş ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54'lük bir yükselişle 2.817 puana yükselmiştir. Aynı dönemde BİST 100 endeksi %45'lik artışla GYO endeksinin gerisinde kalmış ve 3. Çeyreği 8.335 puandan kapatmıştır. 2023 yılını ise GYO endeksi 2.449 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 7.470 puan olarak gerçekleşmiştir. 2024 ilk çeyrek sonu itibarıyla GYO endeksi 2.757 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 9.142 puan olarak gerçekleşmiştir.

EDEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çakmaz SK. No:3, K:1, D:8
Altınizade/Usküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Usküdar V.D. 3250581454

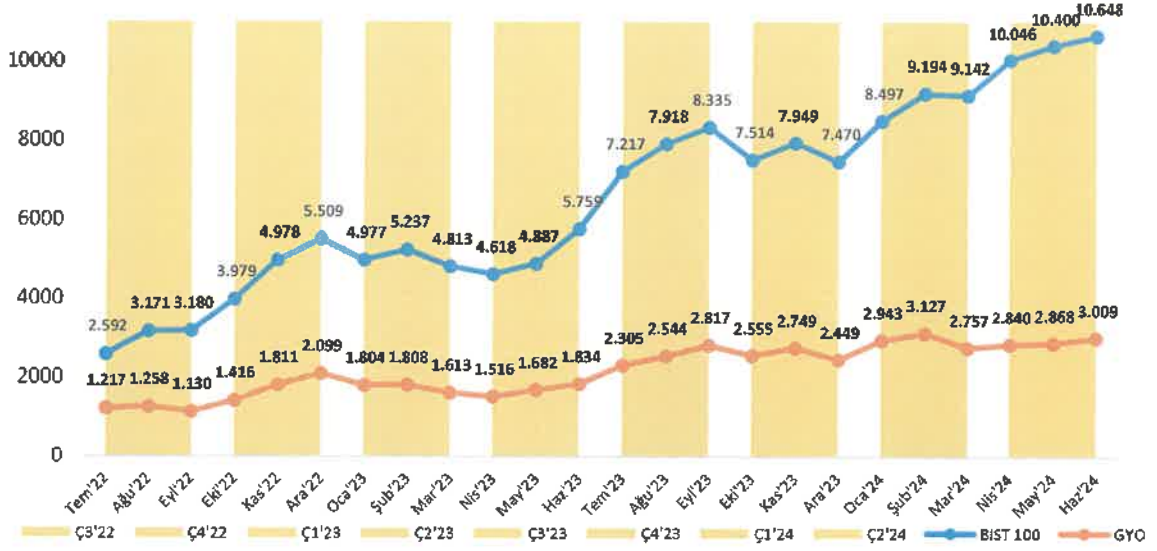


Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



BİST GYO Endeks Performansı (TL)

12000



Kaynak: GYODER 2024 1. Çeyrek Raporu / Matriks BİST 100 ve GYO Endeks Verileri

2024 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla ise GYO endeksi 3.215 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı 9.665 puan olarak gerçekleşmiştir.

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2024 2. Çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

EĞEYARİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiknazi Sk. No:3, K:1, D:8
Altınolte/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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



Ortaklığın Ünvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
1 ADRA GYO	293.700.000	60,77	19,74	17,41	2,08	6.300.307.450	8.158.986.000
2 AKFEN GYO	3.900.000.000	63,56	24,38	10,65	1,41	18.791.599.023	9.048.000.000
3 AKİS GYO	805.000.000	94,96	0,33	2,48	2,23	29.347.305.629	15.053.500.000
4 AKMERKEZ GYO	37.264.000	95,28	0,00	4,22	0,50	7.035.194.954	9.660.692.000
5 ALARKO GYO	144.900.000	81,40	3,18	13,06	2,36	15.138.287.316	6.404.580.000
6 ASÇE GYO	659.000.000	91,37	0,00	5,65	2,97	17.883.724.338	8.679.030.000
7 ATA GYO	47.500.000	90,63	0,00	8,50	0,87	533.084.052	631.750.000
8 ATA KULE GYO	263.340.000	96,90	0,01	1,07	2,02	4.549.419.139	2.075.119.200
9 AVRASYA GYO	111.600.000	75,41	0,00	7,24	17,35	1.338.690.321	839.232.000
10 AVRUPAKENT GYO	400.000.000	96,15	0,00	1,22	2,62	33.255.911.394	16.264.000.000
11 BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	700.000.000	76,24	0,00	10,28	13,48	33.918.585.727	21.910.000.000
12 BATI EGE GYO	815.000.000	96,99	0,00	0,00	3,01	3.463.013.834	2.591.700.000
13 DENİZ GYO	400.000.000	88,18	0,00	10,92	0,90	3.263.966.962	1.884.000.000
14 DOĞUS GYO	332.007.786	98,30	0,00	0,28	1,42	12.545.089.396	10.597.688.529
15 EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	74,12	2,30	4,30	19,28	154.649.902.000	36.898.000.000
16 EYG GYO	200.000.000	86,14	5,59	0,17	8,10	2.197.851.950	2.174.000.000
17 FUZUL GYO	318.000.000	74,88	1,73	2,29	21,10	6.804.883.137	3.771.480.000
18 HALK GYO	3.145.000.000	97,55	0,80	0,03	1,62	35.376.253.021	9.435.000.000
19 İDEALİST GYO	150.000.000	74,97	0,00	0,02	25,01	347.569.697	910.500.000
20 İŞ GYO	958.750.000	97,46	0,06	1,13	1,35	42.207.342.476	16.154.937.500
21 KIZILBÜK GYO	300.000.000	90,64	1,78	0,00	7,58	21.406.808.189	7.452.000.000
22 KİLER GYO	1.395.000.000	73,71	5,96	2,70	17,63	24.155.698.000	7.379.550.000
23 KORAY GYO	40.000.000	92,58	0,09	0,02	7,31	4.828.261.000	1.219.200.000
24 KÖRFEZ GYO	66.000.000	80,08	0,00	15,88	4,04	1.053.065.091	1.745.040.000
25 KUZU GYO	200.000.000	96,39	0,00	2,92	0,69	11.117.869.487	4.164.000.000
26 MARTI GYO	376.200.000	98,10	0,00	0,00	1,90	8.317.325.754	2.080.386.000
27 MHR GYO	827.000.000	73,65	0,00	24,17	2,18	5.745.696.963	4.192.890.000
28 MİSTRAL GYO	134.219.462	91,64	0,67	6,93	0,76	4.092.788.751	1.873.703.690
29 MUROL GYO	335.348.000	88,16	0,00	7,71	4,13	4.755.724.718	3.024.838.960
30 ÖZAK GYO	1.456.000.000	88,55	0,91	5,48	5,06	47.135.038.540	15.652.000.000
31 ÖZDERİCİ GYO	250.000.000	89,52	9,36	0,25	0,87	4.632.241.754	1.375.000.000
32 PANORA GYO	87.000.000	96,76	0,02	2,30	0,92	10.031.072.526	4.358.700.000
33 PAŞİFİK GYO	4.800.000.000	61,91	0,01	0,17	37,91	40.861.020.841	25.920.000.000
34 PEKER GYO	669.833.747	58,26	5,42	0,11	36,21	6.383.630.701	5.224.703.227
35 REYSAŞ GYO	2.000.000.000	90,04	0,22	3,95	5,79	41.749.065.914	110.800.000.000
36 SERVET GYO	52.000.000	79,63	17,20	0,12	3,05	15.066.568.405	15.548.000.000
37 SİNPAŞ GYO	1.500.000.000	80,21	15,98	0,11	3,70	39.607.137.917	7.935.000.000
38 SUR TATIL EVLERİ GYO	167.500.000	74,48	0,00	4,50	21,02	7.526.021.721	8.103.650.000
39 ŞEKER GYO	813.555.283	90,72	1,73	7,17	0,38	6.535.444.707	3.514.558.823
40 TORUNLAR GYO	1.000.000.000	77,86	2,81	17,37	1,96	96.260.808.000	53.650.000.000
41 TREND GYO	69.000.000	81,67	0,00	13,20	5,13	257.712.983	758.310.000
42 TSKB GYO	650.000.000	93,93	0,60	1,60	3,87	4.511.697.538	7.618.000.000
43 VAKIF GYO	2.950.000.000	87,60	0,00	2,51	9,88	17.740.629.780	6.077.000.000
44 VERA KONSEPT GYO	820.000.000	74,14	0,00	4,83	21,03	4.613.134.390	17.580.800.000
45 YENİ GİMAT GYO	241.920.000	83,84	0,38	15,08	0,70	17.110.760.309	12.495.168.000
46 YEŞİL GYO	263.216.903	65,75	30,99	0,00	3,26	18.546.449.374	2.434.756.352
47 ZİRAAT GYO	4.693.620.000	96,95	1,43	0,87	0,75	49.781.764.114	36.563.299.800

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Avantajlar

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket, detayları işbu izahnamenin 7.1. numaralı bölümünde belirtilen taşınmazların mülkiyetine sahip olup farklı lokasyonlarda farklı projeler geliştirmektedir.

Şirket'in proje geliştirme kabiliyeti, Şirket'in kazanç elde potansiyelini oldukça yükseltmektedir. Şöyle ki; Şirket portföyünde yer alan arsaların yanı sıra başkalarına ait arsalar üzerinde proje geliştirmekte ve proje finansmanını minimum özkaynakla ön satışlar üzerinden sağlayarak maksimum fayda edebilmektedir. Bu durum Şirket'in aynı anda farklı projeleri sürdürmesine ve potansiyel karını artırmasını sağlamaktadır.

Ayrıca Şirket'in gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesi sebebiyle çeşitli yasal istisnalarından faydalanabilir konumda olması, rekabetçi sektör içerisinde ayrışmasına yardımcı olabilecektir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmaz Sk. No:3 K:1, D:8
Atatürk Bulvarı Üsküdar/İSTANBUL
T: 0216 478 4618 Fax: 0216 467 64 55
E: info@egeyapi.com.tr



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



Dezavantajlar

Dünyada ve ülkemizde yaşanacak finansal krizler, regülasyon etkisi, daha önce yaşanan Covid-19 benzeri bulaşıcı hastalıklar gibi durumlar her GYO için olduğu gibi Şirket için de dezavantaj oluşturmaktadır.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi
İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net satışlarının faaliyet alanına göre dağılımı aşağıda paylaşılmıştır. Şirket'in hasılatı gayrimenkul satışlarından oluşmaktadır. 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla Şirket'in konut ve ofis satış gelirlerinin tamamı İstanbul ilinde yer almaktadır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	84.977.394	232.948.946	305.952.783	1.127.581.132	546.436.612

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

Risk faktörleri başlıklı 5. bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun bulunmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi
Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22. bölümünde verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılacak Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu,
- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılacak olan Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri

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

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut ortakları; Şirket paylarının %80'ine sahip E.C. Yapı ve %20'sine sahip Hasan İnanç Kabadayı'dır.

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İmci Çikmazi Sk. No:3, K:1, D:8
Altıncıyol/Uskudar/İSTANBUL
Tf:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



Şirket'in pay sahipleri olan Ege Yapı ve Hasan İnanc Kabadayı'nın doğrudan pay sahibi olduğu bazı şirketler bulunmaktadır. Bu kişilere ilişkin bilgiler sırası ile aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Ege Yapı A.Ş.			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Sermaye Payı (%)
Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	157.800.000,00 TL	80%
Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Her Türlü İnşaat Taahhüt İşleri	1.000.000,00 TL	100%
Kapasite Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	Gayrimenkul Yönetim Faaliyetleri	500.000,00 TL	99%
Egeyapı Teknoloji Girişim A.Ş.	Bilgisayar Proğlama Faaliyetleri	10.000.000,00 TL	100%
Geon Yapısal Teknoloji Anonim Şirketi	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	50.000,00 TL	30%
Atria Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	1.000.000,00 TL	80%
Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	100.000,00 TL	73%
Ege Yapı - Mona Global Adi Ortaklığı	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	10.000,00 TL	50%
Egeyapı Avrupa-Yedikule-Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	10.000,00 TL	1%
Ege Yapı Germany Bau Gmh	Gayrimenkul Yatırım İşletmesi	25.000,00 Euro	50%
1000-1016 H St Ne Llc	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı ve Renevasyonu	2.912.990,00 ABD Doları	13,4%
Risolar Tre Srl 07055300821 N Rea Pa-434050	Enerji Santrali İşletmesi	5.000,00 Euro	50%
Risolar Quattro Srl 07055350826 N Rea Pa-434051	Enerji Santrali İşletmesi	5.000,00 Euro	50%
Ege Yapı Europe Ltd.	Gayrimenkul Yapımı	1.200 Euro	%99
AEge Yapı Holding Europe Ltd.	Çatı Şirket	1.200 Euro	%100

Hasan İnanc Kabadayı			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Sermaye Payı (%)
Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	157.800.000,00 TL	20%
Ege Yapı Anonim Şirketi	Her Türlü İnşaat Taahhüt İşleri	30.000.000,00 TL	100%
Kapasite Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	Gayrimenkul Yönetim Faaliyetleri	500.000,00 TL	1%
Ege Yeni Turizm İnş. Yatırım A.Ş.	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	50.000,00 TL	100%

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İmza Çıkarma Ek. No:3, K:1, D:8
Alibeyköy/Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274848 48 18 Fax: 0216 467 64 55
E-posta: iletisim@egeyapi.com.tr
Üsküdar V.D. 3250581454

ALTYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



Hasan İnanc Kabadayı			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye	Sermaye Payı (%)
Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	107.000,00 TL	100%
Mem Teknoloji ve Tıbbi Cihazlar A.Ş.	Tıbbi Ürünler Toptan Satışı	1.500.000,00 TL	100%
Ege Artfen İnş. Paz. San. Ve Tic. A.Ş.	Her Türlü İnşaat Taahhüt İşleri	2.000.000,00 TL	100%
Far Liman ve Lojistik Hizm.A.Ş.	Liman ve Suyollarının İşletilmesi	1.000.000,00 TL	75%
Egeyapı Anadolu Gayr. Gel. İnş. Taah. Yat. A.Ş.	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	5.000.000,00 TL	100%
Egeyapı Pay Proje Arsa Yatırım A.Ş.	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı/ Arsa Geliştirme	50.000,00 TL	100%
Maru Structural Technologies GmbH	Modüler İnşaat Teknoloji Geliştirmesi	28.000,00 Euro	50%
Ege Yapı Germany Bau GmbH	Gayrimenkul Yatırım İşletmesi	25.000,00 Euro	50%
Ege Yapı Europe Ltd.	Gayrimenkul Yapımı	1.200 Euro	%1

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

Şirket'in konsolidasyona tabi iş ortaklıkları, Türkiye'de kurulu Egeyapı Avrupa-Yedikule-Ege Yapı Adi Ortaklığı, Egeyapı Avrupa-Aslantürkler Adi Ortaklığı ile Egeyapı Avrupa-Dağbaşı Adi Ortaklığı'dır.

Şirket (%52) ile Ege Yapı (%1) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (%47) hissedar olduğu Egeyapı Avrupa-Yedikule-Ege Yapı Adi Ortaklığı, arsa sahibi olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yapılmış olan 02.08.2013 tarihli "İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi" uyarınca İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parselde inşa edilmekte olan Cer Projesi'ni geliştirmektedir. Söz konusu adi ortaklık 30.05.2013 yılında Ege Yapı (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) arasında kurulmuş olup, 10.03.2023 tarihinde Şirket tarafından Ege Yapı hisselerinin %52'si devralınmıştır.

Şirket (%50) Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. (%50) hissedar olduğu Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 Ada, 5 ve 6 nolu parsellerde kayıtlı, tarla niteliğinde taşınmaz üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 20.04.2022 tarihinde Ege Yapı ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. Şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 10.08.2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı payını Şirket'e devretmiştir.

Şirket (%50) ile Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'nin (%50) hissedar olduğu Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı ile arsa sahipleri olan Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş. ve Hasköy Dış Ticaret A.Ş. arasında yapılmış olan 16.11.2015 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Arsa Payı Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca adi ortaklık İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi, Hasköy Caddesi, Şaban Deresi Sokak 3003 ada 39 ve 40 parseller üzerinde yer alan toplam 8.870,71 m² yüzölçümlü iki adet parsel üzerinde Hasköy Sözleşmesi'ni geliştirmeyi planlamaktadır. Şirket 27.10.2015 tarihinde kurulan adi ortaklığın %50 ortağı olan Ege Yapı'nın paylarının tamamını 08.08.2022 tarihi itibarıyla

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdemli S. No:3, K:1, D:8
Arlunç/İstanbul/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 478 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



devralmıştır. 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.

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

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

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

Şirket aktifinde izahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla 368.349 TL tutarında maddi duran varlık bulunmaktadır. Söz konusu varlıkların tamamı demirbaşlardan oluşmaktadır.

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar aşağıda yer almaktadır.

	Açılış	Girışler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	14.394.667	-	14.394.667
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(2.822.018)	(2.159.971)	(4.981.989)
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	11.572.649	(2.159.971)	9.412.678

Şirket gayrimenkul portföyünü finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamakta olup 30.09.2024 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullere dair detaylar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	Açılış	Girışler	Gerçeğe uygun değer farkı	Kapanış
Maliyet:				
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	100.919.741	-	25.580.300	126.500.041
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	43.834.348	-	8.363.515	52.197.863
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	-	10.076.337	20.890.105	30.966.442
Çanakkale Ayvacı Paşaköy arsası (*)	40.758.000	-	37.242.000	78.000.000
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	13.878.099	-	3.549.901	17.428.000
Çanakkale Ayvacı Ahmetçe arsası (***)	30.736.987	-	7.229.033	37.966.000
Urta Yağcılar arsası (****)	329.664.291	-	(20.329.291)	309.335.000
Yalova Altınova arsası (****)	-	21.404.009	12.730.991	34.135.000
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	559.791.446	31.480.346	95.256.554	686.528.346

(*) Çanakkale İli, Ayvacı İlçesi, Paşaköy Köyü'nde 36.118 m² büyüklüğünde 274 ada 17 numaralı parselde yer alan ve tapudaki niteliği tarla olan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnce Caddesi Sk.No:3, K:1, D:8
Akyüzü/İzmir/İSTANBUL
Tel:0216 471 48 18 Fax:0216 461 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



(**) Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyü'nde 44.900 m² büyüklüğünde tarla vasıflı 538 parsel ile 28.100 m² büyüklüğünde koru vasıflı 539 parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(***) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan toplam 59.776 m² büyüklüğündeki 333 ada 20 parsel, 21 parsel ve 24 numaralı parselde yer alan ve tapudaki nitelikleri tarla olan taşınmazlar yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(****) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde 24.242 m² büyüklüğünde 1 adet arazi vasıflı parselde yer alan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(*****) Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi, 15.536 m² büyüklüğünde arsa vasıflı 113 ada 76 numaralı parsel ve 12.449 m², 784 m² ve 620 m² büyüklüklerindeki tarla vasıflı 113 ada 17, 77 ve 78 numaralı parseller olmak üzere toplam 4 adet parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

Kısa Vadeli Stoklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari mallar:				
- Kordon İstanbul (*)	79.919.988	-	-	-
Tamamlanan projeler:				
- Çamlıyaka Konakları (*)	16.635.887	32.816.278	43.007.641	195.549.383
- Cer İstanbul Projesi (*)	-	-	44.377.175	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:				
- Cer İstanbul Projesi (*)	318.182.256	253.989.372	124.741.786	226.716.745
- Çamlıyaka Konakları (*)	-	-	-	302.825.459
Toplam	414.738.131	286.805.650	212.126.602	725.091.587

(*) Cer İstanbul Projesi, Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat payı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 181.658.146 TL'dir.

(**) Çamlıyaka Projesi İstanbul İli, Çekmeköy ilçesinde yer alan arsa üzerinde kısmen kat karşılığı kısmen hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiştir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla stokta kalan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(***) Şirket'in Ege Yapı A.Ş.'den satın almış olduğu İstanbul ili Kağıthane ilçesinde yer alan 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla B-14 nolu bağımsız bölüm satılmış olup 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Uzun Vadeli Stoklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Arsalar: (*)				
- Şile Projesi (*)	196.964.906	195.746.088	-	-
- Urla Yağcılar (*)	102.210.447	114.109.829	79.768.429	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:				
- Modernyaka (*)	1.154.418.750	781.786.965	328.620.005	-
- Urla Kekliktepe (*)	987.378.395	482.700.106	33.572.715	-
Toplam	2.440.972.498	1.574.342.888	441.961.149	-

(*) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış projelerin arsaları bulunmaktadır.

EGEYAPI AVRUPA BAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Sk. No:3, K:1, D:8
Atatürk Bulvarı/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0 216 468 48 18 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

MENTAL KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



(**) İstanbul ili, Şile İlçesi'nde sahip olunan arsalardan oluşmaktadır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır.

(***) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde sahip olunan arsaların yanı sıra kat karşılığı sözleşmesi yapılan üçüncü kişilere ait arsaların üzerinde proje geliştirilmektedir. Kat karşılığı sözleşmesi, 2 Eylül 2024 tarihinde imzalanan devir protokolü ile Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ilgili kat karşılığı sözleşmesine istinaden finansal tablolarda muhasebeleştirilen proje maliyetleri Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur ve 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda proje maliyeti yer almamaktadır (31 Aralık 2023: 11.899.382 TL, 31 Aralık 2022: 505.168 TL). 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 102.210.447 TL tutar, Şirket'in sahip olduğu arsa maliyetine ilişkindir.

(****) Modernyaka Projesi İstanbul İli, Avcılar İlçesi'nde konumlu arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmektedir.

(*****) Urla Kekliktepe Projesi İzmir İli, Urla İlçesi, Kekliktepe Mahallesi'nde yer alan arsalar üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat payı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 407.948.142 TL'dir.

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzmir Çiğdem Sok. No:3, Kat: 0-8
Altınoluk, Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 475 48 18 Fax:0216 475 54 55
E-Posta:info@egeyapi.com.tr

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) (30.09.2024)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Çamlıyaka Konakları Blok No: 8 F	2017	915,01	İstanbul/Çekmeköy	126.500.041	Konut/YAG	CarrefourSA Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.	2022-2023	Cironun %6'sı
Çamlıyaka Konakları Blok No: 9 F	2017	357,69	İstanbul/Çekmeköy	52.197.863	Konut/YAG	Shaya Kahve San.ve Tic.A.Ş.	2023	Cironun %9'u
Çamlıyaka Konakları Blok No: 12 D	2017	201,59	İstanbul/Çekmeköy	30.966.442	Konut/YAG	Koçtaş	2023	Cironun %4'ü
Kordon İstanbul (7 adet bağımsız bölüm)***	2024	80.872,16	İstanbul/Kağıthane	79.919.988	Konut/Stok	-	-	-
Modernyaka Projesi	2022	19.538,35	İstanbul/Avrılar	1.154.418.750	Konut/Stok	-	-	-
Urla Keklikte Projesi	2022	80.845,32	İzmir/Urla	987.378.395	Konut/Stok	-	-	-
Cer Projesi	2023	40.945,86	İstanbul/Fatih	318.182.256	Konut/Stok	-	-	-
Yağcılar Arsaları	2022	94.807,60	İzmir/Urla	102.210.447	Konut/Stok	-	-	-
Çanakkale Ayvacı Ahmetçe arsası*	2023	59.776	Çanakkale Ayvacı	37.966.000	Arsa/YAG	-	-	-
Çanakkale Ayvacı Paşaköy arsası*	2022	36.118	Çanakkale Ayvacı	78.000.000	Arsa/YAG	-	-	-
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları*	2023	107.060,72	Çanakkale Ezine	17.428.000	Arsa/YAG	-	-	-
Urla Yağcılar Arazisi	2022	24.242	İzmir/Urla	309.335.000	Arsa/YAG	-	-	-
Şile Projesi	2022	97.154,41	İstanbul/Şile	196.964.906	Arsa/Stok	-	-	-
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	2024	29.389,60	Yalova/Altınova	34.135.000	Arsa-Arazi/YAG	-	-	-
Çamlıyaka Konakları**	2017	694,28	İstanbul/Çekmeköy	16.635.887	Konut/Stok	-	-	-

(*) Çanakkale İli, Ayvacı İlçesi, Paşaköy Köyü'nde 36.118 m² büyüklüğünde 274 ada 17 numaralı parselde yer alan ve tapudaki niteliği tarla olan taşınmaz, Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyü'nde 44.900 m² büyüklüğünde 538 parsel, 28.100 m² büyüklüğünde 539 parsel ve 34.060,72 m² büyüklüğünde 19 numaralı parselde yer alan ve tapudaki nitelikleri tarla olan taşınmazlar ve Çanakkale İli, Ayvacı İlçesi, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan toplam 59.776 m² büyüklüğündeki 333 ada 20 parsel, 21 parsel ve 24 numaralı parselde yer alan ve tapudaki nitelikleri tarla olan taşınmazlar yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(**) Çamlıyaka Projesi İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde kısmen kat karşılığı kısmen basılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiştir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup 30.09.2024 tarihi itibarıyla stokta kalan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(***) B Bloкта yer alan 14 numaralı bağımsız bölüm işbu izahname tarihi itibarıyla satılmış olup portföyde 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

MEGEYAR AGRUP GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çıkırıcı Sk. No:3, K:1, D:8
Altınizade/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



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

Şirket'in maddi duran varlıkları stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan gayrimenkul yatırımları üzerinde kısıtlama ve ipotek bulunmamakla birlikte, Şirket'in gerçekleştirdiği projelerdeki haklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Modernyaka Projesi	Satış vaadi şerhi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	KKİS	20.09.2023	14.835.281 TL
	İrtifak Hakkı	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	11.04.2016	-
	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	21.11.2023	1 TL
Urla Kekliktepe Projesi	Hasılat Paylaşımı	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Hasılat paylaşımı sözleşmesi	28.12.2023	-
	İrtifak Hakkı	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	14.12.2023	1 TL
Çamlıyaka Konakları	İrtifak Hakkı	75 nolu parsel aleyhine 76 nolu parsel lehine	Otopark Kullanımı	31.12.2018	-
	Kira Sözleşmesi	Shaya Kahve Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	25.03.2022	120.000 TL
	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi Kullanımı	13.06.2024	203.850.000 TL
	İpotek	QNB Finansbank A.Ş.	Kredi Kullanımı	13.06.2024	179.490.000 TL
	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	05.04.2019	1 TL
Kordon Projesi	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	31.05.2022	1 TL
Cer Projesi					
	Kira Şerhi	TEDAŞ	Kira sözleşmesi	01.06.2020	1 TL
Yağcılar Arazisi	Davalıdır şerhi	Gerçek Kişi	Mülkiyet	18.01.2022	-
Yağcılar Arsaları	Davalıdır şerhi	Gerçek Kişi	Mülkiyet	18.01.2022	-
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	Kamulaştırma Şerhi	TEDAŞ	2942 sayılı kanın 31/b maddesi	07.10.2024	-
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	-	-	-	-	-
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları	-	-	-	-	-
Şile Arsası	-	-	-	-	-
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	-	-	-	-	-

* Yukarıda yer alan bilgiler, izahname tarihi itibarıyla güncel olup, izahnamede yer alan en son finansal tablo tarihinden sonra da değişmemiştir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmazi Bul. No:8 Kat:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 11 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



Hali hazırda Şirket'in gayrimenkul portföyünde değerlendirilmeyen Hasköy Sözleşmesi'ne ilişkin olarak Şirket (1/2) ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi (1/2) lehine kat karşılığı inşaat hakkı şerhi, Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi, MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Ege Yapı Anonim Şirketi lehine ipotek şerhi (toplam 11.000.000 TL) ve İ.E.T.T. lehine irtifak hakkı şerhi bulunmaktadır.

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

Finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlık Cinsi	Şirketin Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri*	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu/Değerleme Tarihi	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Çamlıyaka Konakları**	2017	249.797.000	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 679/Rev1 nolu /30.09.2024	YAG/Stok**
Kordon İstanbul***	2024	87.224.000	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 684 nolu /30.09.2024	Stok
Modernyaka Projesi	2022	414.709.000****	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 682/Rev1 nolu /30.09.2024	Stok
Urla Kekliktepe Projesi	2022	1.444.967.000****	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 683/Rev1 nolu /30.09.2024	Stok
Cer Projesi	2023	-9.162.000****	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 681/Rev1 nolu /30.09.2024	Stok
Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi	2022	78.000.000	08.11.2024 tarih ve 2024/2308 nolu /30.09.2024	YAG
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arazisi	2023	37.966.000	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 677/Rev1 nolu /30.09.2024	YAG
Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi	2023	17.428.000	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 680/Rev1 nolu /30.09.2024	YAG
Urla Yağcılar Arazisi	2022	309.335.000	11.11.2024 tarih ve 2024/2306 nolu /30.09.2024	YAG
Şile Projesi	2022	649.790.000	20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 - 678 nolu /30.09.2024	Stok
Urla Yağcılar Arsaları	2022	664.840.000	11.11.2024 tarih ve 2024/2307 nolu /30.09.2024	Stok
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	2024	34.135.000,00	11.11.2024 tarih ve 2024/2310 nolu /30.09.2024	YAG

*30.09.2024 tarihi itibarıyla değerdir.

** D12, F8 ve F9 nolu bağımsız bölümler YAG olarak diğer bağımsız bölümler ise stok olarak sınıflanmaktadır.

*** İşbu izahname tarihi itibarıyla B14 nolu bağımsız bölüm satılmıştır.

**** Gerçekleşen satışlar sonucu elde edilen tahsilatlar ile gerçekleşen maliyetler dikkate alınmamıştır.

EĞEYAPI İVRÜDÜ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzmir Çarşı Sk. No:3, K:1, D:8
Altınizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 18 18 Faks:0216 461 64 55
Üsküdar V.D. 3250591454

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



9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi 30.09.2024 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar 3.730 TL olup, haklardan oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

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

Şirket'in, 30.09.2024, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari 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
Dönen varlıklar	1.185.062.740	1.045.872.706	910.472.124	1.157.099.676
Nakit ve nakit benzerleri	132.845.219	200.331.832	282.865.071	112.631.815
Finansal yatırımlar	150.508.770	117.652.588	21.947.932	-
Ticari alacaklar:				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	306.394.574	229.067.798	261.937.365	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	92.974.355	135.553.460	45.183.692	187.405.799
Diğer alacaklar:				
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	670.075	62.919.858	10.594.117
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6.942.643	21.694.286	1.529.919	527.378
Stoklar	414.738.131	286.805.650	212.126.602	725.091.58
Peşin ödenmiş giderler	70.814.849	49.827.326	10.494.684	41.021.742

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnci Çikmazi Sok. No:3, K:1, D:8

Altunizade/Beşiktaş/İSTANBUL

Tel:0216 478 18 18 Fax:0216 478 14 55

Üsküdar V.D. 3250581454

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 187,4 milyon TL, 307,1 milyon TL, 364,6 milyon TL ve 399,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in ticari alacakları, 2022 yılında 2021 yılına oranla %63,8 ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %18,7 artmıştır. Ticari alacaklar 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %9,5 artmıştır. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar büyük ölçüde tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Stoklar

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle dönen varlıklar içerisinde yer alan stoklar sırasıyla yaklaşık 725 milyon TL, 212,1 milyon TL, 286,8 milyon TL ve 414,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıklar içerisinde yer alan stokları, 2022 yılında 2021 yılına oranla %70,7 azalmış ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %35,2 artmıştır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan stoklar 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %44,6 artmıştır.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi ağırlıklı olarak taşeronlara verilen avanslar hesabından oluşmaktadır.

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri sırasıyla yaklaşık 41 milyon TL, 10,4 milyon TL, 49,8 milyon TL ve 70,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %74 azalmış ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %374 artmıştır. Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %42 artmıştır.

Kısa vadeli peşin ödenmiş gider bakiyeleri Şirket'in iş hacmine göre oldukça düşük tutarlarda olup, tedarikçilere yapılan avans ödemelerinin tarihleri ile karşılığında alınan faturaların farklı dönemlere denk gelmesine bağlı olarak yüksek oranlı artış ve azalışlar meydana gelebilmektedir.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar ağırlıklı olarak devreden katma değer vergisi hesabından oluşmaktadır.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ağırlıklı olarak diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, diğer duran varlıklar ve uzun vadeli stoklar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payları sırasıyla yaklaşık %3,7, %19,7, %6,3, ve %69,8'dir.

Şirket'in duran varlıkları, 2022 yılında 2021 yılına oranla %449 artmış ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %128 artmıştır. Duran varlıklar 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %32,5 artmıştır. Duran varlıklarda gerçekleşen artışın ana nedeni stoklar kalemindeki artıştır.

Diğer alacaklar

Şirket'in diğer alacaklar kalemi ağırlıklı olarak verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

EDİ YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdem Sok. No:3 K:1 D:8
Altınizinde/Şişli/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 18 Fax: 0216 478 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi ağırlıklı olarak arsa, dükkan ve konutlardan oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 31.12.2023'te 2022 yıl sonuna oranla %171 artmıştır. Bu artışın ana nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullere ilave edilen Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları, Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası, Urla Yağcılar arsası ve mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki gerçeğe uygun değer artışlarıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %23 artmıştır.

Uzun Vadeli Stoklar

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stoklar sırasıyla yaklaşık 0 TL, 441,9 milyon TL, 1.574,3 milyon TL ve 2.440,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stokları 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %256 artmıştır. Uzun vadeli stoklar 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %55 artmıştır.

Uzun vadeli stoklarda 2022 yılında gerçekleşen artış Modernyaka projesinin ve Urla Yağcılar'da 35 adet parselin devralınmasından ve Modernyaka ile Kekliktepe projelerinde gerçekleşen üretim maliyetlerinden kaynaklanmaktadır. 2023 yılında gerçekleşen artış ise Şile arsasının devralınmasından ve yine Modernyaka ve Kekliktepe projelerinde aktifleştirilen üretim maliyetlerinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca her yıl itibarıyla oluşan enflasyon düzeltmesi farkları da bilanço bakiyelerinde artışa neden olmuştur.

KAYNAKLAR

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari 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	1.064.699.019
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	1.470.343	14.403.406
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	287.794.185	238.223.650	48.206.257	97.702.779
Ticari borçlar:				
İlişkili taraflara ticari borçlar	61.787	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	-	-	-	233.787.065
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	12.977.532	6.242.808	-
Ertelenmiş gelirler	551.863.748	401.800.975	52.275.980	561.910.591
Kısa vadeli karşılıklar:				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2.971.405	4.114.668	520.111	656.856
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	-	-

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Çarşısı SK No:3, K:1, D:8
Etiler/Beşiktaş/Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 4318 Fax: 0216 467 64 55
E-posta: info@eeyapi.com.tr V.D. 3250581454

Modernyaka Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.



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	11.703.646	-	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	154.356.295	49.229.202
Paylara ilişkin primler	280.360.080	-	-	-
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	(95.352.266)	(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

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %28,7, %2,7, %12,2 ve %55'tir.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %78 azalmış ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %242 artmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen artışın ana nedeni uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ve ertelenmiş gelirler kalemlerindeki artıştır. Kısa vadeli yükümlülükler 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %25,1 artmıştır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla yaklaşık 97,7 milyon TL, 48,2 milyon TL, 238,2 milyon TL ve 287,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Kredi geri ödemeleri söz konusu tutarları azaltıcı etki yaparken, vadesi yaklaşan uzun vadeli borçların kısa vadeliye sınıflanması ise söz konusu tutarları artırıcı etki yapmaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla ticari borçlar sırasıyla yaklaşık 53,2 milyon TL, 78 milyon TL, 15,7 milyon TL ve 27,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla diğer borçlar sırasıyla yaklaşık 99,5 milyon TL, 41 milyon TL, 79,2 milyon TL ve 123,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

ECEYADI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Çarşı Sk. No:3, K:1, D:8
Atila Mahallesi, Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276 418 4038 Fax: 0216 467 64 55
E-posta: info@ecyadivest.com.tr



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. Ertelenmiş 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 itibarıyla 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 dönmüş 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 itibarıyla 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
Heslat	84.977.394	232.948.946	305.952.783	1.127.581.132	546.436.612
Satışların maliyeti (-)	(50.501.317)	(169.146.705)	(190.701.212)	(836.356.373)	(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	62.726.475	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)	(94.494.801)
Esas faaliyet (zararı)/ karı	(85.264.348)	(126.935.510)	(159.791.217)	108.123.621	19.524.215

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çarşı Sk. No: 1 Kat: 8
Altınlıca - Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0212 418 48 18 Fax: 0212 467 64 55
Üsküdar V.D. 3230581454



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



Yatırım faaliyetlerinden gelirler	172.124.610	418.172.415	384.176.261	106.399.573	171.328
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(20.329.291)	(24.841.916)	(31.627.405)	-	(137.812)
Finansman (giderleri)/ gelirleri	66.530.971	266.394.989	192.757.839	214.523.194	19.557.731
Finansman giderleri	26.434.913	46.771.129	74.564.481	29.117.413	24.455.516
Finansman giderleri (-)	(165.569.507)	(44.587.536)	(107.654.854)	(30.124.694)	(44.152.920)
Net parasal pozisyon kazanç/ (kayıpları)	8.730.028	(254.111.148)	(320.368.459)	(45.604.529)	30.277.203
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/ karı	(63.873.595)	14.467.434	(160.701.193)	167.911.384	30.137.530
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri	(151.644.051)	(5.781.735)	121.025.058	(19.657.030)	194.684
Dönem vergi geliri/ (gideri)	10.675.421	(7.819.319)	(21.741.396)	(6.526.864)	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	(162.319.472)	2.037.584	142.766.454	(13.130.166)	194.684
Dönem (zararı)/ karı	(215.517.646)	8.685.699	(39.676.135)	148.254.354	30.332.214
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	269.800	(1.799.153)	(3.303.149)	(695.399)	(238.168)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	269.800	(2.398.871)	(4.404.197)	(689.250)	(297.710)
Ertelenmiş vergi geliri	-	599.718	1.101.048	173.851	59.542
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)	269.800	(1.799.153)	(3.303.149)	(695.399)	(238.168)
Toplam kapsamlı (gideri)/ gelir	(215.247.846)	6.886.546	(42.979.284)	147.558.955	30.094.046
Pay başına (kayıp)/ kazanç (TL)	(1,41)	0,06	(0,27)	3,51	3,53

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.09.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle Şirket'in hasılatı sırasıyla yaklaşık 546,4 milyon TL, 1.127,5 milyon TL, 305,9 milyon TL, 232,9 milyon TL ve 84,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.9.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle Şirket'in brüt karı sırasıyla yaklaşık 91,9 milyon TL, 291,2 milyon TL, 115,2 milyon TL, 63,8 milyon TL ve 34,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in brüt karındaki dalgalanma projelerin tamamlandığı ve teslim edildiği dönemlerde hasılatların oluşmasından kaynaklanmaktadır.

30.09.2024 tarihi itibariyle Şirket'in Net parasal pozisyon kazanç/ (kayıpları) yaklaşık 8,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tutarın yıllar içerisindeki değişiminin önemli bir bölümü şirket portföyünde yer alan projelerin satışlarından elde edilen ve alınan sipariş avanslarında takip edilen tutarların enflasyon muhasebesine tabi tutularak aradaki farkların gelir tablosunda negatif bir değer olarak kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır.

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

Şirket'in hasılatı 01.01.2021-31.12.2021 döneminde 546.436.612 TL olarak gerçekleşirken, brüt kar marjı ise %16,8 olmuştur. 01.01.2022-31.12.2022 döneminde ise 1.127.581.132 TL tutarında hasılat elde edilirken, brüt kar marjı yaklaşık %25,8 seviyesinde olmuştur. Şirket'in hasılatı 01.01.2023-31.12.2023 döneminde 305.952.783 TL olarak gerçekleşirken, brüt kar marjı ise %37,6 olmuştur. Şirket'in hasılatı 01.01.2023-30.09.2023 döneminde 232.948.946 TL olarak gerçekleşirken, brüt kar marjı ise %27,3 olmuştur. 01.01.2024-30.09.2024 döneminde ise 84.977.394 TL tutarında hasılat elde edilirken, brüt kar marjı yaklaşık %40,5 seviyesinde olmuştur.

Eğeyip Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İnci Cinnazlı
Atatürk Bulvarı No: 100 Kat: 11
Tel: 0216 478 44 44
Uluslararası Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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



Şirketin kar marjları projeye göre farklılık gösterebilmekte olup, dönemler arasındaki marjlarda görülen değişimin temel nedeni, ilgili dönemlerde teslim edilen gayrimenkullerin farklı projelerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler: Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla da Şirket'i etkileyebilmektedir. Bu faktörler dışında Şirketi doğrudan etkilemiş bir faktör bulunmamaktadır.

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

(TL)	30.09.2024
Borçluluk Durumu	
Kısa vadeli yükümlülükler	1.001.812.821
Garantili	
Teminatl	
Garantisiz/Teminatsız	1.001.812.821
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	3.515.246.991
Garantili	
Teminatl	
Garantisiz/Teminatsız	3.515.246.991
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	4.517.059.812
Özkaynaklar	159.870.470
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	157.800.000
TOPLAM KAYNAKLAR	4.676.930.282
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	132.845.219
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	132.845.219
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısım	287.794.185
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	287.794.185
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	154.948.966
K. Uzun Vadeli Finansal Borçlar	55.163.236
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	55.163.236
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	210.112.202

Egeyan Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çakmaz Sk. No: 1, D: 8
Atila Zade İşhanı İSTANBUL
Tel: 0216 467 48 13 Faks: 0216 467 64 55
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 2750581454

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



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 Cari 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	1.064.699.019
Kısa vadeli borçlanmalar	-	-	1.470.343	14.403.406
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	287.794.185	238.223.650	48.206.257	97.702.779
Ticari borçlar:				
İlişkili taraflara ticari borçlar	61.787	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	-	-	-	233.787.065
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	12.977.532	6.242.808	-
Ertelenmiş gelirler	551.863.748	401.800.975	52.275.980	561.910.591
Kısa vadeli karşılıklar:				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	2.971.405	4.114.688	520.111	656.858
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	11.703.646	-	38.813.942
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	236.784.089	154.356.295	49.229.202
Paylara ilişkin primler	280.360.080	-	-	-
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	(95.352.266)	(95.352.266)	(1.119)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(3.968.916)	(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



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 geçmiş Carî dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	(380.370.017)	(117.257.245)	(37.936.822)	432.124.975	(17.072.111)
Dönem (zararı)/ karı	(215.517.646)	8.685.699	(39.676.135)	148.254.354	30.332.214
Dönem (zararı)/ karı muhtabakatı ile ilgili düzeltmeler	67.789.185	(338.371.185)	(370.170.552)	17.763.378	64.679.954
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	2.919.679	2.138.515	2.927.957	3.122.381	1.405.795
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	3.813.666	4.786.716	3.240.605	4.468.173	5.164.075
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	831.422	2.502.563	4.744.286	140.222	374.653
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	828.424	297.387	330.735	441.365	499.757
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(95.256.554)	(331.222.776)	(280.791.466)	(103.246.993)	-
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)	(2.688.388)	(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	134.476.538	19.157.330	74.882.193	17.595.158	37.901.285
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	7.157.670	20.589.570	24.236.184	11.270.914	19.228.944
Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler	151.644.051	5.781.735	(121.025.058)	19.657.030	(194.684)
Parasal kayıp/ (kazanç) ile ilgili düzeltmeler	(62.845.972)	19.655.729	21.510.444	84.813.179	20.681.843
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(198.149.935)	227.547.024	387.983.801	267.110.909	(113.251.889)
Ticari alacaklar	(30.504.529)	(402.501.488)	(31.770.194)	(134.230.425)	(15.696.121)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar	67.151.528	(30.750.244)	33.866.207	151.066.395	1.838.649
Stoklar	(994.562.091)	(685.447.662)	(1.207.060.787)	(7.633.867)	(168.285.701)
Peşin ödenmiş giderler	(20.577.491)	29.506.315	184.224.426	(193.393.034)	6.540.318
Ticari borçlar	(7.023.773)	164.147.458	134.708.523	24.819.073	2.014.184
Müşteri ödemelerinden doğan yükümlülükler	118.894.341	11.703.729	11.703.646	(272.401.006)	(69.381.927)
Çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar	(4.617.027)	6.393.358	5.850.058	1.084.686	(948.719)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar	(4.195.661)	13.841.280	(46.456.194)	(171.127.310)	(42.361.043)
Ertelenmiş gelirler	761.544.095	1.163.313.947	1.354.503.667	879.926.811	183.890.949
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar	(49.002.884)	(41.248.363)	(88.150.089)	(12.869.215)	(22.736.456)
Faaliyetlerde ilgili diğer yükümlülükler	(35.246.443)	(1.411.295)	36.564.538	1.848.801	1.774.198
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(4.491.621)	(17.118.783)	(16.073.936)	(1.003.666)	1.167.390
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(908.475)	(1.492.807)	(1.605.202)	(1.026.378)	(113.976)
Vergi ödemeleri/ (adeleri)	(3.583.146)	(15.625.976)	(14.468.734)	21.712	1.281.366
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(60.908.312)	208.956.266	(228.239.576)	(38.583.899)	(1.746.553)
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları	(130.000.000)	(88.407.673)	(122.722.286)	(43.567.241)	-
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri	101.123.587	45.210.022	62.757.871	29.835.327	171.328
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(551.553)	(166.886)	(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 çıkışları	-	(95.351.147)	(95.351.147)	(1.119)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	394.980.131	315.145.275	301.961.426	(32.480.787)	(2.524.864)
Sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri	288.160.080	157.427.774	157.427.774	171.527.093	-
Kredilerden elde edilen nakit	238.854.020	219.101.187	260.802.566	2.390.947	30.018.901
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(38.144.599)	(1.704.772)	(47.318.601)	(63.895.579)	(55.402.810)
Finansal kiralatmaya ilişkin ödemeler	(3.167.359)	(2.575.360)	(4.988.405)	(1.751.895)	(3.490.573)
Alınan faiz	19.196.350	17.942.910	28.420.790	17.877.535	20.210.386
Ödenen faiz	(85.142.063)	(9.306.922)	(16.341.862)	(18.254.965)	(38.500.896)
İlgili taraflara diğer alacak/ borçlardaki değişim, net	-	63.173.425	63.173.425	(64.988.559)	(19.311.174)
İlgili olmayan taraflardan diğer borçlardaki değişim, net	(24.776.318)	6.814.187	(3.287.107)	(13.913.257)	46.971.548
Müşterek faaliyet (karı/ zarar) payı dağıtımı	-	(135.727.154)	(135.727.154)	(41.442.307)	16.979.944
D. Nakit ve nakit benzerleri #zerindeki parasal kayıp	(51.168.415)	(92.093.377)	(119.327.287)	(190.857.333)	(122.051.850)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	(67.486.613)	(103.161.613)	(82.533.239)	170.233.256	(143.395.178)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	200.331.832	282.865.071	282.865.071	112.631.815	256.026.993
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	132.845.219	179.703.458	200.331.832	282.865.071	112.631.815

Egeyopu Avrupa Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnci Çiğdem Sok. No: 3 K:1 D:8

Atatürk Bulvarı - Beşiktaş - İSTANBUL

Tel: 0216 470 1450 E-Fax: 0216 467 64 55

Uskudar V.V. 3256581454



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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmazi Sokak No 3 K 1 D 8
Atrium'da Ulaşılır İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273433 Faks: 0216 447 64 55
Uskudar Y.D. 3250581454



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

Ege Yapi Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmaz Sok. No: 3. K.1 B.8
Atatürk Bulvarı / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 42 00 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar V.Ş. 3250581494



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	Altunizade 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 Otel, 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.

Gülcehal Çamlıbel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Gülcehal 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.

Egeyapı Avusturya Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çıkma Sok. No 3 K:1 D:8
Altunizade / Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0216 474 13 13 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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.
İncirlik Mah. No 3. K 1. D 8
Altunizade Üsküdar İSTANBUL
Tel: 0216 477 13 13 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

ALKYATIRIM
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.
İnanç Asım Sözer	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0%	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Etmektedir.
	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 uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi
Yoktur.

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

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

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

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnci Sokak No 3 K 1 D 8

Akuntürk Çukurdar İSTANBUL

Tel: 0212 444 48 19 Faks: 0212 444 64 55

Uşakdar V.D. 3240581434

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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 İhraççada 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 Mezirelli	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	21.04.2025 tarihine kadar
Gülcehal 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

Eğeyoai Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmir Çikolata Sokak No: 1, K:1 D:8
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0216 478 48 48 Faks: 0216 467 64 55
Üsküdar Yolu: 3250581454



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 bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade 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 Meziireli
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 yöneticiyi 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:

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikme Sok. No 3. K 1 D 8
Altunizade Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0216 403 45 13 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar / 3256581454



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 kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmiz, Sı No 3. K.1 D 8
Altınada Mahallesi İSTANBUL
Tel: 0216 478 41 13 Fax: 0216 467 64 55
Ushar Yö 3250581454



- 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. Gerekğinde 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,



- 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 sunulanlar 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 özeleştir ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Bilgilendirme Politikası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmir Çiğdem Sok. No: 1 Kat: 9
Altınizikte İşletme: 0212 467 54 55
Tel: 0212 473 45 15 Faks: 0212 467 54 55
E-posta: iletisim@egeyapi.com.tr



Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.egevapigvo.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 itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

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

Bağış ve Yardım Politikası

Ege Vapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 27.346.188
A.Ü. No: 13.10.2018/15184
Tel: 0216 478 13 10 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250381454



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 esassından 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 ayni 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 ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çiğdem Sokak No: 3, Kat: 8
Altınizade - Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271643 / Şirket Sic. No: 271643 / Etiler
Uskudar V.B. 3250581454



- 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 İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan %5 ve fazlası olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmeci Sokak No 3, K 1, D 8
Kat: 1, Üst Kat: 1, Üst Kat: 1
Tel: 0216 478 34 18 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>



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 İnanc 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 İnanc 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 İnanc 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 İnanc 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 veya bulunmadığına dair ifade
Oyda imtiyaz bulunmamaktadır.

Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hacı Cıkırmaz Sk. No:3, Kat: D 8
Altınizade, Uskudar, İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 13 55 / 0216 467 64 55
Uskudar / D 33 50581454

Menkul Yatırım MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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	147.280.00	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 Ortağı A.Ş.
İnci Çikmazı Sk. No:3, K.1. D #
Atilaizade Mahallesi, Üsküdar, İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 55 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar M.D. 3250581454



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

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili 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 Adi 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)	(1.294.460)	(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	-	-	92.536	-
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat	-	-	14.613	-
Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	-	-	63.173.425	5.332.267
Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (2)	-	-	1.600	2.629
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	-	-	-	-
Toplam	-	670.075	63.282.174	10.631.587

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çıkmaz Sok. No: 8, Kat: 1, D: 8
Kutunizade, Uskudar, İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 19 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar / D: 250581454

Modernyaka Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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	62.919.858	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	14.916.385	54.303.675
Hasan İnanc 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	9.146.898	23.502.476	15.022.438	81.533.398

- (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	849.467
Toplam	-	-	847.313	849.467

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

	Müteahhütlik 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	2.610.526	4.891.416	238.898	1.400.652	9.334
Toplam	586.783.788	1.329.981	2.610.526	4.891.416	238.898	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.
İnci Çikmaz, 11. Kat, K 1, D 8
Atatürk Bulvarı, Üsküdar, İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 15 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar, D 3250581454



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



	Müteahhlik giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Adat faiz giderleri	Ofis kira giderleri	Danışmanlık giderleri	Diğer giderler	Adat faiz gelirleri	Diğer gelirler
Ege Yapı A.Ş.	513.759.931	27.905.718	125.433	171.191	515.775	620.087	2.582.631	247.885
Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	1.691	-	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı	-	-	-	-	-	34.619	-	-
Toplam	513.759.931	27.905.718	125.433	171.191	515.775	656.397	2.582.631	247.885

31.12.2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Adat faiz gelirleri	Diğer gelirler	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Müteahhlik giderleri	Adat faiz giderleri	Danışmanlık giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	2.919.767	262.089	29.600.120	640.992.075	2.684.441	515.775	217.437	766.468
Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	1.691
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	34.618
Toplam	2.919.767	262.089	29.600.120	640.992.075	2.684.441	515.775	217.437	802.777

31.12.2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	Adat faiz gelirleri	Malzeme satış gelirleri	Diğer gelirler	Adat faiz giderleri	Yönetim danışmanlığı giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Müteahhlik giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	-	3.300.212	445.225	307.231	1.339.370	1.954.418	112.047.277	363.800.555	185.515	921.123
Dikili Pissa İnşaat	-	7.326.288	-	-	-	-	-	-	-	-
Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ege Kabadayı	19.140.481	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	19.140.481	10.626.510	445.225	307.231	1.339.370	1.954.418	112.047.277	363.800.555	185.515	921.123

31.12.2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Daire, ofis ve iş yeri satışları	Adat faiz gelirleri	Diğer gelirler	Adat faiz giderleri	Mal ve hizmet alımları	Yönetim danışmanlığı giderleri	Diğer danışmanlık giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	36.490.353	2.051.429	17.026	525.987	897.895	11.546.739	10.189.304	284.140	132.131
Ege Yapı Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	-	-	78.977	-	-	-	-
Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	546.343	-	-	-	-	-	-	-
Ege Yapı A.Ş.-Kapasite Tesis Yön. Hiz. A.Ş. Adı Ort.	-	-	43.761	-	-	-	-	-	-
Toplam	36.490.353	2.597.772	60.787	525.987	976.872	11.546.739	10.189.304	284.140	132.131

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

(TL)	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Hasılat	84.977.394	232.948.946	305.952.783	1.127.581.132	546.956.611
İlişkili taraf gelirleri	9.334	2.830.516	3.181.856	30.519.447	29.148.912

Egeyap Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
No: Çikmazi Sokak No: 3 Kat: D 8
A Blok Kat: 8 Uskudar - İSTANBUL
Tel: 0216 470 44 13 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar - 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



İlişkili taraf gelirleri/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 ari 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 İnanc 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 A.Ş.
İhtis Cıkmat: Sk No 3, K: D 8
Altınzade / Uskudar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278 43 18 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.B. 0216 581454



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 yapamaz.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İçici Cıkmaçı Sok. No: 1 Kat: D 8
Atatürk Zade Uskudar - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276478 / Mers. No: 0816001276478000000
Tic. Sic. No: 276478 / Mers. No: 0816001276478000000
Uskudar / D. 3 / 50581454



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

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatından belirtilen şartları haiz 5 (beş) kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

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.

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

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, yönetim kurulu, 2023-2027 yılları arasında, SPK'nın hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının kısıtlanması ile sermaye piyasası mevzuatı dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

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

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18. maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu TTK'nın 367. maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmezi, Sk. No: 3, K.1 D.8
Altıncaade, Uskudar - İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 15 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250381454

TRALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla Murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Şirket'in TTK'nın 367., 371. ve 375. maddeleri uyarınca düzenlemiş olduğu temsil iç yönergesi 05.08.2024 tarihli ve 2024/23 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi ve temsil iç yönergesi uyarınca Şirket yönetim kurulu başkanı birinci derece imza yetkilisi olup münferiden ve hiçbir sınırlama belirlenmeksizin Şirket'i temsil yetkisi bulunmaktadır.

İkinci derece imza yetkilisi olarak yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu başkan vekili belirlenmiş olup Şirket'in taraf olacağı 10.000.000 TL veya muadili para cinsine kadar olan sözleşmelerde, Şirket adına yapılacak ödemelerde günlük toplam 500.000 TL veya muadili para cinsine ve aylık toplam 500.000 TL veya muadili para cinsine kadar ve aylık toplam 10.000.000 TL veya muadili para cinsine kadar olan ödemeler ile ilgili olarak ikinci derece imza yetkililerinden herhangi birisinin Şirket kaşesi altına münferiden imzaları ile Şirket'i temsil yetkisi bulunmaktadır.

Üçüncü derece imza yetkilisi olarak Şirket mali işler direktörü belirlenmiş olup Şirket'in taraf olacağı sözleşmelerde değeri 1.000.000 TL veya muadili para cinsine kadar olan sözleşmelerde münferit 1.000.000 TL veya muadili para cinsini aşan sözleşmelerde ikinci derece imza yetkililerinden birisi ile müştereken Şirket kaşesi altına atacakları imzaları ile Şirket'i temsil yetkisi bulunmaktadır. Ayrıca Şirket adına yapılacak ödemelerde günlük toplam 250.000 TL veya muadili para cinsine kadar aylık toplam 3.000.000 TL veya muadili para cinsine kadar olan ödemeler ile ilgili olarak ikinci derece imza yetkililerinden herhangi birisinin Şirket kaşesi altına münferiden imzaları ile Şirket'i temsil yetkisi bulunmaktadır.

Dördüncü derece imza yetkilisi olarak finans müdürü belirlenmiş olup 250.000 TL veya muadili para cinsine kadar olan sözleşmelerde münferiden, 1.000.000 TL veya muadili para cinsine kadar olan sözleşmelerde ikinci veya üçüncü derece imza yetkililerinden herhangi birisi ile müştereken, 3.000.000 TL veya muadili para cinsine kadar ve aylık toplam 15.000.000 TL veya muadili para cinsine kadar olan ödemeler ile ilgili olarak ikinci veya üçüncü derece imza yetkililerinden herhangi birisi ile müştereken Şirket kaşesi altına münferiden imzaları ile Şirket'i temsil yetkisi bulunmaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer

Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmesi Sokak No:3 K:1 B:3
Atatürk Bulvarı Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 43 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar / D: 3250581454



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 ilzamu, 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.

Egeyat Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İhtis Çıkma Yolu No: 2, K:1 D:8
Büyükdere - Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 13 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 250581454



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	Gülcehal Çamlıbel	İnanç Asım Sözer
Kurumsal Yönetim Komitesi	İnanç Asım Sözer	Hayrullah Meziireli
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Gülcehal 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 beşyüz yirmi 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 Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan 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 Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar

Eğeyipri Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çiğdem Sok. No 3 K.1 D.8
Büyükdere / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0216 473 83 13 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

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

Nispetiye Çıkmaçı Sok. No: 3 K.1. D.8

Akuntzada, Üsküdar - İSTANBUL

Tel: 0216 478 13 13 Fax: 0216 467 64 55

Uyruksuz V.D. 3250581454

HALKYATIRIM 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 Tanımlı 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 Sok. No: 2 K.1. D.8
Altırmazlar - Beşiktaş - İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 43 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar Y. 3350581454



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 İnanc 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 İnanc 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	Hasan İnanc Kabadayı – 250.000.000 TL	30.01.2024
			Ege Yapı A.Ş. – 200.000.000 TL	
			Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. – 200.000.000 TL	
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	10.03.2023	500.000.000 TL	Hasan İnanc Kabadayı – 200.000.000 TL	22.10.2024
			Hasan İnanc Kabadayı – 500.000.000 TL	

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 İnci Çikmaz Sok. No: 3/1 D: 8
 Altıncıyazade Mahallesi - İSTANBUL
 Tel: 0216 418 48 13 Fax: 0216 467 64 66
 Egeyapı Yatırım A.Ş. Sicil No: 270581454

[Signature]
 EGEYAPI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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 İnanc 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.
Yatırım Cıkma Zili No: 3, 4, 5 D 8
Atatürk Caddesi Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 12 Faks: 216 467 64 69
Üsküdar V.C. 359 681454



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 Gıda. 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 Gıda. 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 Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında 30.05.2013 tarihinde Beşiktaş 25. Noterliği’nde akdedilen 18503

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkezi Çıkma Sok. No: 1 K: 1 D: 8
Altınizade - Beşiktaş - İSTANBUL
Tel: 0212 418 48 48 Fax: 0212 467 64 55
Uskudar / 3250581454



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 Buktör 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 Karşılığı Hasılat Paylaşımli 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.
İnci Çakmaz Sok. No: 2, K. 1. D. 8
Atatürk Bulvarı, Beşiktaş, İSTANBUL
Tel: 0216 413 48 12 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar YD 3250581454



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



tarhli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca kat karşılığı yöntemiyle İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy 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 bulunduğ 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 bulunduğ 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 bulunduğ 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
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çakmazı Sok. No: 1, D: 8
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0216 478 48 55 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar Yür. 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 Kımız ve Kımız 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 kalmıştır.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmaz Sok. No: 3 K: 1. D: 8
Altınazade / Üsküdar - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271647 / Şirket Sic. No: 271647 / Mers: 08100012716470000000
Tic. Sic. No: 271647 / Şirket Sic. No: 271647 / Mers: 08100012716470000000



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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme şirketleri ile değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmetlerini ve gayrimenkul değerleme 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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çarşısı Sk. No 30 Kat: D 8
Aifunizade / Üsküdar / İSTANBUL
Tef. 0215 378 43 19 Faks: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 050581454

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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, ibraçının 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. İbraçının 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.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmaz Sok. No: 1. D. 8
Tunizale / Uskudar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 43 13 Faks: 0216 467 64 55
Uskudar V.İ. 250581454



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, hukuki 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.

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	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 tabloda yer almaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çıkma, Sı No 3, K 1, D 8
Altunizade / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0216 478 4113 Fax: 0216 467 64 55
Ünvan: 3250581654

HALKİYATIRIM
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 Nomina 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 artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları
Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

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

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

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

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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 kardan 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 kâr payı alma hakkı elde eder.

Zaman Aşımı:

Egeyapı Avrasya Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çikmazi Sok. No: 3, K: 1, D: 8
Altunizade / Uskudar - İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 18 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 zamanaşımını bulunmamaktadır.

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

Kâr payı oranı veya hesaplanma 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)

SPKn'nin 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 şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar 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 SPKn'nin 27. maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

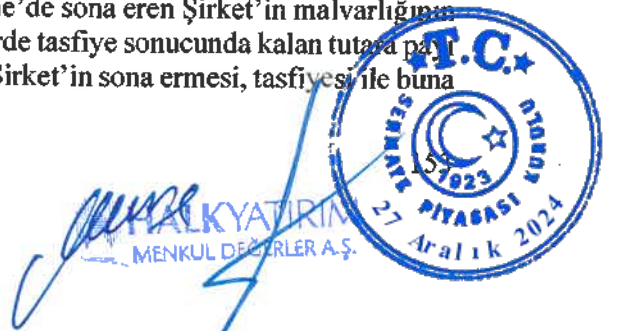
Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel 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 malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna

Egeyat Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İtici Çıkmazi Sk. N:31 A.1 D:8
Alınzade Uskudar İSTANBUL
Tel: 0036 476 43 15 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 350581454



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 artırım 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 Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, 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.

Egeyapı Avrupa Govrimenli
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Cakmazı Sk. No: 3, 34149
Altınolteide Üsküdar / İSTANBUL
Tef. 0216 478 48 18 Faks: 0216 478 48 15
Üsküdar V.T. 33.56.31454



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 olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "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 ilmtühaber 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 menfaatlerini

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnc. Çarşıları S. No: 1, Kat: 8
Altınordu - Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 467 64 19 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 0216 467 64 55



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 itibarı 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 temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü 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.

Egayapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Bulvarı, Sk. No: 3, Kat: 10
Altıncağa - Üsküdar - İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 15 Faks: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 225 3581454



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 yapılma 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 yüklenebildiği 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 geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 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 çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinde özel denetçi atamasını isteyebilir.

Egeyap Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Cakmazı Sk. No:8, Kat:8
Altunizade Uşaklıda, İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 13 Fax: 0216 487 64 55
Uskudar V.D. 151 581454



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 atamasını 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 İnanc 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 İnanc 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 karşılanmasına 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.
İzmir Çakmaz Sok. No: 11 B: 8
Atatürk Mah. Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 18 Faks: 0216 467 64 55
E-posta: info@egeyapi.com.tr

Halk Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



- satılamayan payların mevcut olması durumunda söz konusu satılamayan 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 artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek 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.

Egeyapi Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çikmezi, S/ No: 3, K:1 D:8
Nispetiye, Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0216 478 40 88 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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 geçiren 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 tabi olduğu koşullar

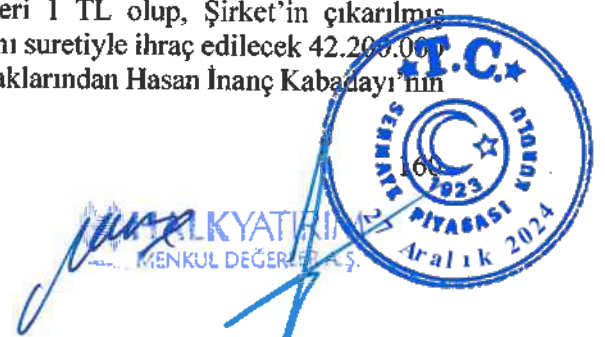
Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

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 çıkarılmış 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 Kabadayı'nın

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çakmaç Sk. No: 3 Kat: D 8
Altunizade / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0212 478 48 15 Faks: 0212 467 64 55
Uskudar Y.D. 37 581454



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 Değerı (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 satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun 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 Başvurulı Yatırımcılar" ve "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar"dır. Yatırımcıların

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yeni Çarşı Sok. No:3, K:1, D:8
Açunizade, Üsküdar, İSTANBUL
Tel: 0216 473 46 13 Fax: 0216 467 64 55
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 dağıtımına 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 dağıtımına 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;

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnci Çıkma Sok. No: 1, K.1. D.8

Atınzade Caddesi, Beşiktaş, İSTANBUL

TEL: 0216 478 48 49 Fax: 0216 467 64 55

Uskudar V.D. 3250581454

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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





veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) ihraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum oluşturulması durumunda konsorsiyum lideri) sorumludur. İhraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş/konsorsiyum lideri, yukarıda yer alan hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben bir taahhütname verir.

3. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.
4. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.
5. Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı hükümleri ile izahnamede yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Lideri ve eş liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" ve "Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece Halk Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi
- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.



Eseyapi Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İlci Çiğdem Sok. No:3, K.1, D 8
Atatürk Bulvarı Üsküdar İSTANBUL
Tel: 0216 473 48 13 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

Halk Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranlar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat grubu için azami pay başvuru miktarı 10.000 adet, Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubunda asgari başvuru adedi 10.001 adettir. Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı, Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubuna tahsis edilen pay oranının dörtte biri kadardır. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1. maddede belirtilen fiyatın talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi, teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir. “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” ile “Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar”ın başvurularında Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği’nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsisat grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

“Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar”ın talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar” için talep edilebilecek azami pay miktarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin Halk Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler ise kabul edilmeyecektir.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurarak onaylayabilir.

Şirket halka arzından pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar halka arz süresi içinde başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri’nin merkez, şube ve acentelerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım’a başvuruda bulunabileceklerdir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda “Dağıtım Şekli” bölümünde belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İnci Çiğdemli 9. No:3, K:1, D:8
Alfanziz 106/Usküdar/İSTANBUL
Tel:0216 467 48 18 Fax:0216 467 64 55
Usküdar V.D. 3250581454



Talep Toplama

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar:** Talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcı bazında azami pay başvuru miktarı 10.000 adet olan yatırımcılar "Bireysel Yatırımcı" grubundan dağıtıma dahil edilecektir. Yatırımcı bazında asgari pay başvuru adedi 10.001 ve üzeri adet olan yatırımcılar "Yüksek Başvurulu Yatırımcı" grubundan dağıtıma dahil edilecektir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. 1 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.
- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin Konsorsiyum Lideri'nce üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular (vergi kimlik numarası yazılacak) dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, ilgili gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Dağıtım Şekli

Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ile Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra her iki grup konsolide edilerek mükerrer taramaya tabi tutulacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'ın bir defadan fazla talepte bulunması durumunda ilgili yatırımcının en yüksek miktartlı talebi dikkate alınarak dahil olduğu tahsisat grubu belirlenecek ve aşağıdaki şekilde dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Konsorsiyum Lideri ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde hareket edilecektir. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak talep miktarının halka arz edilen pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de dikkate alınacaktır.

EGEYATIRIM GRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İzmir Çikmazi Sk. No:3, K:1, D:8
Nispetiye/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 478 48 18 Fax: 0212 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

EGEYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve / veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılmaya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Lideri veya Şirket'in ve uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılara Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzun talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Birer adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların dahil edildikleri tahsisat grubu içinde kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacak olup mükerrer talep kontrolü İzahname'nin 25.2.3.f başlığı altında belirtildiği şekilde yapılacaktır. Dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması hâlinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır. Talep edilecek azami pay miktarı Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubuna tahsis edilen pay oranının dörtte biri kadardır. Oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST 30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir. Ancak, SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdem SK. No:3, K.1, D:8
Altıncıyol, Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 18 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Portföy yönetim şirketlerine ilişkin bahsi geçen kısıtlama kapsamında Konsorsiyum Lideri portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur. Konsorsiyum Lideri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır. Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulacaktır. Konsorsiyum Lideri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Lideri'ne bildirecektir.

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

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve / veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST 30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve / veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştırma veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

İSSEYAPI A.Ş. YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İmza Cıkmazı Sk. No:3, K:1, D:8
Altın Zade Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276 478 48 42 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



Yurt İçi Yüksek Başvurulı Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19/09/2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST 30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%95	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikaları'nı teminata konu edebilir.)	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Yoğun Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	%90	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı

GEYAPİ AYRADA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çakırözü Sk. No:3, K:1, D:8
Altınordu/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 475 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alında Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	%100	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı (sadece BİST 30 endeksinde yer alan payları (%120 teminat katsayısı ile) teminat olarak gösterebilir) olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve / veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır.

Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı (sadece BİST 30 endeksinde yer alan payları (%120 teminat katsayısı ile) teminat olarak gösterebilir) olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtar gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek

AGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İnci Çikmeç Sk. No:3, K:1, D:8
Kıtmaçade/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0212 348 48 18 Fax:0212 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen “Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat” üzerinden re’sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re’sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul’un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı’nın i-SPK.45.4 (24.03.2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16.06.2022 tarihli ve 32/917 s.k.) İlke Kararları çerçevesinde, İlke Kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar’ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. iş günü saat 12.00’ye kadar talepte bulundukları Halk Yatırım’a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar’ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00’ye kadar Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’ye ait Türkiye Halk Bankası A.Ş. İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde açılan TR97 0001 2001 6900 0010 1000 19 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arz edilen pay bedelleri, halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Halk Yatırım tarafından tahsil edilince aynı gün içerisinde, Şirket adına ve Hasan İnanc Kabadayı adına halka arz için açılmış olan aşağıda belirtilen Halk Bankası hesaplarına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Şube	Altunizade Ticari Şube
IBAN Numarası	TR81 0001 2009 8960 0010 2620 07

Hesap Sahibi	Hasan İnanc Kabadayı
Banka	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Şube	Altunizade Ticari Şube
IBAN Numarası	TR51 0001 2009 8960 0001 0017 63

c) Başvuru yerleri:

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Caddesi No:3, K:1, D:8
Altunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 428 48 18 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Halk Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum lideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERİ:

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak WBC İş Merkezi No: 9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul
Tel: 0 (216) 285 09 00 Faks: 0 (216) 688 53 90

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Borsa ve Halk Yatırım Trader mobil uygulamaları

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul
Tel: 0 212 371 18 00 Faks: 0 212 371 18 01 Tel: 0 212 371 18 00 Faks: 0 212 371 18 01

Genel Müdürlük, Adana-Seyhan, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara Çukurambar, Ankara Dumlupınar, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Cevizli (Maltepe), İstanbul-Göztepe, İstanbul-Merkez, İstanbul Nürol Tower, İstanbul-Kadıköy, İzmir, İzmir-Konak, Kayseri, Kırıkkale, Konya, Mersin, İrtibat Şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.alcapital.com.tr internet sitesi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Apt. No:1 U/B256 34485 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 1919 Faks: 0 212 290 21 41

Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Pamukkale / Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu, Konya İrtibat Bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0 212 334 94 94

Faks: 0 212 249 12 87


EGE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İncirlikmazı Sk. No:3, K.1. D:8
Alibüyükçe/Uskudar/İSTANBUL
Tel: 0 216 498 48 18 Fax: 0216 498 64 55
Uskudar V.D. 3256581454



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



Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Ak Yatırım Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, Bodrum, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir ve Nişantaşı şubeleri, Akbank Mobil Uygulaması, www.akbank.com ve 444 25 25 no'lu telefon

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70

Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri, www.albyatirim.com.tr internet sitesi, ALB Yatırım mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 213 08 00

Faks: 0 212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları; 0 212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet sitesi ile Alnus Trader mobil uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0 212 310 63 84

Faks: 0 212 310 62 10

Merkez Şube, Bostancı İrtibat Bürosu ile Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri; 0 212 310 60 60 numaralı telefon, www.atayatirim.com.tr internet sitesi ile ATA YATIRIM ve NKOLAY mobil uygulamaları

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy/İstanbul

Tel: 0 216 547 13 00

Faks: 0 216 547 13 98 ve 0 216 547 13 99

444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet sitesi, ile BMD Trader mobil uygulaması

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza B Blok Kat:5 Şişli / İstanbul

Tel: 0 212 410 05 00

Faks: 0 212 410 05 05

Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve İrtibat Büroları, 212 410 0500 numaralı telefon ve www.bullsyatirim.com internet sitesi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 317 27 27

Faks: 0 212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri; www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet siteleri, Burgan Trade mobil uygulaması

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 348 91 91

Faks: 0 212 211 83 16

EGE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnc. Çikmazi Sk. No:3, K:1, D:8
Atatürk Caddesi/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 18 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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



MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 850 450 36 65

Faks: 0 212 353 10 46

Merkez Şube / Kalamış ve Gaziantep İrtibat Bürosu ile www.dinamikyatirim.com.tr internet sitesi ve D-HUB mobil uygulaması

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Tel: 0 212 384 10 10

Faks: 0 212 318 48 40

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi, ile Garanti BBVA Mobil uygulaması

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0 216 453 00 00

Faks: 0 216 377 11 36

Gedik Yatırım tüm şubeleri; 0 216 453 00 53 numaralı telefon ile www.gedik.com internet sitesi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: 0 212 244 55 66

Faks: 0 212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Bursa Şubesi, Denizli Şube, Adana Şube ve Ankara Şube, www.global.com.tr internet sitesi, Global On-Line mobil uygulaması ve 444 03 21 telefon numarası

ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Dereboyu 2 Caddesi No:13, 34398 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0 212 276 2727

Faks: 0 212 276 2900

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri,

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul

Tel: 0 212 700 35 00

Faks: 0 216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun, Denizli ve Nilüfer İrtibat Büroları
www.foyatirim.com internet sitesi, InfoTrade Pro mobil uygulaması

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnönü Çiftliği Sk. No:3, K:1, D:8
Atila/İzmir/İstanbul/İSTANBUL
Tel:0212 478 48 18 Faks:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 367 70 00

Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve www.ing.com.tr internet sitesi, ING MOBİL uygulaması

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No :5 Kat:2 İç Kapı No:41-46 34398 Maslak Sarıyer İstanbul

Tel: 0 212 329 32 00

Faks: 0 212 328 30 81

www.integralyatirim.com.tr internet sitesi ve 0212 329 33 10 numaralı telefon

INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli İstanbul

Tel: 0 212 238 88 88

Faks: 0 212 347 66 00

Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık, Bodrum, Eskişehir, İzmir Pasaport ve Bursa Private İrtibat Büroları; 0 212 238 88 88 numaralı telefon ile www.investaz.com.tr internet sitesi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00

Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması (Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sokak Safter İş Merkezi No:6 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 286 30 00

Faks: 0 212 286 30 50

0 212 286 30 00 numaralı telefon ve www.marbasmenkul.com.tr internet sitesi ile M-Trader2 mobil uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İstanbul

Tel: 0 216 681 34 00

Faks: 0 216 693 05 70 ve 0 216 693 05 71



MEGEYAVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmazı Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tel: 0 216 478 48 18 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm şube ve Acentalar;
www.meksa.com.tr internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi Nuru Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak/Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 Faks: 0 212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730 numaralı telefon ile
online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet sitesi, Aktif Trader Mobil ve Osmanlı Mobil

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer
İstanbul

Tel: (0212) 319 12 00, Faks: (0212) 351 05 99 Tel: (0212) 319 12 00, Faks: (0212) 351 05 99
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel
Müdürlük ile tüm şubeleri, 0850 222 0 414 no'lu telefon, www.oyakyatirim.com.tr,
www.fibabanka.com.tr adresleri, OYAK Yatırım ve Fibabanka mobil uygulamaları

**Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albaraka Türk
Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, www.turkiyefinans.com.tr,
www.albaraka.com.tr adresleri, Türkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları***

***Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket
katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep
toplanmayacaktır.**

PHILLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah.Harmanlı Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 239 10 00

Faks: 0 212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Maltepe,
Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Ordu, Trabzon irtibat büroları; 0 212 239
10 00 numaralı telefon, www.phillipcapital.com.tr internet adresi ile Phillip Mobile G mobil
uygulaması

QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394
Şişli/İstanbul/Türkiye

Tel: 0 212 336 70 00 ve 0 212 336 73 73

Faks: 0 212 282 22 55

QNB Finansinvest'in tüm şubeleri ve QNB Finansbank A.Ş.'nin tüm şubeleri, QNB Mobil
uygulaması (Sadece TL peşin ve TL vadeli mevduat teminata alınarak kabul edilecek
başvurular.) ve 0212 336 73 73 numaralı telefon ve internetsube.qnbfi.com internet sitesi, QNB
Finansinvest Mobil uygulaması

EGEYAPIAVRUKA-GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnönü Çiftliği Sk. No:3, K:1, D:8
Altınözü/İzmir/İSTANBUL
Tel:0212 478 48 18 Fax:0212 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 334 33 33 Faks: 0 212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet sitesi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul

Tel: 0 212 355 46 46 Faks: 0 212 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, Karşıyaka, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri, www.tacirler.com.tr internet sitesi ile Tacirler Yatırım mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, ile www.terayatirim.com internet sitesi

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 345 00 62 ve 0 212 345 00 66 Faks: 0 212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana Şubeleri; 444 39 34 numaraları telefon ile www.trive.com.tr internet sitesi

TURKISH MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent-İstanbul

Tel: 0 212 315 10 00 Faks: 0 212 315 10 02

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler ile <https://www.turkishmenkuldegerler.com/> internet sitesi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak/İstanbul/Türkiye

Tel: 0 212 367 36 36 Faks: 0 212 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile www.ustrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet siteleri ile UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası AŞ tüm şubeleri*; T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724 numaralı telefon; T. Vakıflar Bankası T.A.O. : www.vakifbank.com.tr, Vakıf Yatırım: www.vakifyatirim.com.tr, Vakıf Katılım: www.vakifkatilim.com.tr* internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İncei Çirkinazı Şk. No:3, K:1, D 8
Altınizmit/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0212 478 4318 Fax:0216 471 54 55
Üsküdar M.D. 3250581454



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



*Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0 212 319 80 80 Faks: 0 212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam web sitesi ,444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim Merkezi, www.yapikredi.com.tr ; www.yatirimdunyam.com.tr ile YKB Mobil Bankacılık uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL

Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50 – 51

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler

0212 317 69 00 telefon numarası, www.yf.com.tr ve YFTrade Mobile uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No:15 Ümraniye/İSTANBUL

Tel: 0 216 590 17 00

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş., T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş., PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş., PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Konsorsiyum Lideri)	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.) • Hisse Senedi Fonu • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)

EGEYAPI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İnci Çikolata Sok. No:3, K:1, D:8
Alınışda/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 478 40 18 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (Avro ve ABD Doları ve İngiliz Sterlini)
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. AKBANK T.A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç Ettiği)


EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 İnci Çikolatası Sk. No:3, K:1, D:8
 Altınizade Üsküdar/İSTANBUL
 Tel:0216 478 46 48 Fax:0216 467 54 55
 Üsküdar V.D. 3250581454



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



AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.	• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. DENİZBANK A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi- TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - Avro
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. T.GARANTİ BANKASI A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) • TL DİBS • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
 YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 İnönü Çarşısı Sk. No:3, K:1, D:8
 Altunizade, Üsküdar/İSTANBUL
 Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
 Usulcaar V.D. 3250581454



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



GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro)
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)

EGEYAPİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdemli Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 475 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Değişken fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İNG YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
İNG BANK A.Ş.	
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İNVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) - TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu

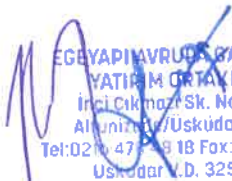

EGEYARI AVRULA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 İnönü Çikmazi Sk. No:3, K:1, D:8
 Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
 Tel:0216 473 48 18 Fax:0216 467 54 55
 Üsküdar V.D. 3250581454



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



	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. FİBABANKA A.Ş. TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.*** ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.***	• Para Piyasası Fonu (OYL) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP) • Özel Sektör Borçlanma Aracı Fonu (OKT, OGF) • TL DİBS • Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar-) ** • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • OGF ve OKT fonları İzahname'de Borçlanma Araçları olarak yer almalıdır. Ancak blokaj listesinde Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu olarak değerlendirilmesi tarafımızca uygundur. • ** (Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşterileri temsilcileri tarafından BİST-30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.) • ***Sadece Şirket'in katılım endeksi kriterlerine uyması durumunda geçerlidir.
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)


EGEYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 İnci Çikmazi Sk. No:3, K:1, D:8
 Alinyazı/Uskudar/İSTANBUL
 Tel:0212 47 54 18 Fax:0212 47 54 55
 Uskudar M.D. 3250581454


MUSTAFA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



	Döviz (ABD Doları, Avro)
QNB BANK A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Değişken) (Sadece QNB Finans Portföy Para Piyasası Fonu - Fİ5) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır.) - Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi- TL - Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır.)
QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Değişken) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken) - TL DİBS (Değişken) - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Değişken) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (Değişken) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) (Değişken)
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ŞEKERBANK T.A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ODEA BANK A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Değişken fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikaları Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)

EGEYAP AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İnci Çarşısı Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (KİE) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TURKİSH MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS



HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

EGEYAPI AVRUPA YATIRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmazi Sk. No:3, K:1, D:8
Altınizade / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 6618 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar Y.D. 3250581454

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



	- Döviz (ABD Doları, Avro), (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç) - Vadeli Mevduat Blokesi – TL, (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç) - Vadeli Mevduat Blokesi – ABD Doları, Avro(İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Araçları (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (VBTS ve brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç) - Döviz Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2) - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Araçları (sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir) (Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları) - Vadeli Mevduat - TL - Döviz Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Vadeli Mevduat Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin)
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Kira Sertifikası - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş. PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu(Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.



EGEYAPI AVRUPA YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Oğmazlısk No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 48 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

- a) Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Halk Yatırım ile Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni ("Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi") diğer tarafa mümkün olan en kısa sürede yazılı bildirimde bulunmak suretiyle derhal sona erdirip halka arz durdurulabilecek ve / veya ileri bir tarihe ertelenebilecektir.
- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeni ile Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi ile Halk Yatırım'ın Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
 - Halk arzı olumsuz şekilde etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetlerin meydana gelmesi,
 - Halk Yatırım, Şirket tarafından ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve / veya Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör ya da Şirket'in mali bünyesindeki gelişmelerin Halka Arz Edilen Paylar'ın pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması (veya İhraççı talebi yeterli bulmaması dahil olmak üzere) vb. nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağı (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25 (yirmi beş)'inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde) ve / veya piyasaların durumu itibarıyla halka arzdaki beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
 - Şirket, doğrudan ve dolaylı ortakları ile Şirket aleyhine payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve / veya sair takip başlatılması.
- b) Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Halk Yatırım, Şirket imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni feshedebilir ve sözleşmenin feshi durumunda halka arz iptal edilir.

- Halka arz süresi içinde, Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması

- c) Dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte satılması planlanan payların satışının sonuçlandırılmaması halinde, halka arza ilişkin takas işlemleri, ancak Şirket ve Konsorsiyum Lideri'nin ortak mutabakatı ile tamamlanacaktır. İşbu paragrafta geçen şekilde Şirket ve Konsorsiyum Lideri arasında mutabakata varılamaması halinde Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilerek halka arz iptal olmuş sayılacaktır.

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İlci Çimnazi Bk. No:3, K:1, D:8
Altunizade / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0216 478 46 18 Fax: 0216 467 64 55
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2750581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, Şirket nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir.

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

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

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

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Kurumsal yatırımcı tanımında bulunmayan yatırımcılardan, 10.000 adet ve altında başvuru yapan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve 10.001 adet ve üzerinde başvuru yapan Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar olarak dikkate alınacaktır. Bu şekilde Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar yatırımcı bazından en az 1 adet ve en fazla 10.000 adet talepte bulunmuş, Yüksek Başvurulu Yatırımcılar yatırımcı bazında en az 10.001 adet talepte bulunmuş olabilecektir.

SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler. İzahname'nin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

SPKn'nun 8. maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

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

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

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

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



EGEYAPI AVRUPA YATIRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Caddesi No:3, Kat:8
Altınazade/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0216 478 4515 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 02.09.2024 tarih ve 2024/26 sayılı halka arza ilişkin almış olduğu Yönetim Kurulu kararı uyarınca, yeni pay alma hakkı sermaye artırımını yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

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

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

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

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Kurum
Bülent Sezgin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Zafer Mustafaoğlu	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Güldane Gülfer Özşahin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Menevşe Özdemir Dilidüzgün	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İrem Sayan	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Elife Altundaş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gizem Ermiş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adem Yılmaz	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Parmakçı	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
İsmail Ay	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
Tunç Karabulut	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
Özge Nur Kelek Gülsever	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
Hasan İnanç Kabadayı	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Didem Şengül	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hayrullah Meziirelli	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Gülcemal Çamlıbel	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnanç Asım Sözer	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halil Görkem Sokullu	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çakmazlı Sok. No:3, K.1. 5. 2
Altınizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 18 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



Emine Ayça Kabadayı	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yalçın Köroğlu	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Deniz Oral	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Handan Bacioğlu	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Selin İlkem Erdem	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Emir Berat Durna	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Orkun Ayberk Apan	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Muhammed Mustafa Yüksel	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Halil Sertaç Gündoğdu	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Doğukan Torunler	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Burak Barış	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raci Gökçehan Soner	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Erdeniz Bahkçioğlu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Emir Taşar	Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Gülşen Deniz	Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

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

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

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları

SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. maddesinin 4. fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile Şirket'in ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını sifıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, izahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir. Halka arz edilecek toplam 61.200.000 TL nominal değerli payların;

- 36.720.000 TL nominal değerli kısmı (%60) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 6.120.000 TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a
- 18.360.000 TL nominal değerli kısmı (%30) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnönü Sok. No:3, K:1, D:9
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 326058



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



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

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı serbestçe diğer gruplara aktarılabilir. Bu kapsamda, talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Lideri ve Şirket tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. maddesinin 3. fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı tahsisat gruplarında fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

EGEYARIL YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğmezi Sk. No:3, K:1, D:8
Akmerkez/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 463 43 55
Uskudar V.D. 32505010000

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



e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Lideri ve Şirket tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı grubunda oransal dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

Ancak, yatırımcıların en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak toplam talep miktarının halka arz edilen pay miktarından az olması durumunda; mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderinin önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler
Yoktur.

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

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İlci Çikarış: SPK 3, K:1, D:8
Alınış: 2019/11/13
Tic. Sic. No: 274676
Tic. Sic. No: 274676
Tic. Sic. No: 274676
Tic. Sic. No: 274676

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler. Ayrıca, halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

Bir payın nominal değeri 1 TL (bir Türk Lirası) olup, 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerdeki 1 (bir) adet payın satış fiyatı 15,00 TL (OnBeşTürkLirası) olarak belirlenmiştir.

Halk Yatırım'ın komisyon bedeli ve BSMV maliyeti haricinde halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, diğer yetkili kuruluşlar tarafından talep edilebilecek ücret ve benzeri komisyonlara ilişkin bilgilerin yatırımcıların hesabının bulunduğu yetkili kuruluştan öğrenilmesi gerekmektedir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluşta Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 9,3922 TL + BSMV	MKK Tarifesi 1,3811 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 6,9060 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Asgari 15 TL +BSMV	Yoktur.	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	-	-	-	-	-	-
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın aldığı ücretler aynen yansıtılır.	-	MKK'nın aldığı ücretler aynen yansıtılır.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	13,81 TL+ BSMV (işlem sayısı üzerinden)	%0,5 (min. 14 TL+BSMV, max. 78 TL+BSMV)	Yoktur	Yoktur
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	10,00 TL (işlem başına)	Yoktur	Yoktur	Yoktur

EMEYAPİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çirkeçizli Bulvarı No:3, K:1, D:8
Atatürk Bulvarı / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel:0216 478 4318 Fax:0216 467 64 55
Üçkurduar Y.D. 3250581454

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	50 TL	1-10000 TL -- 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL -- 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL -- 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL -- 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri -- 145TL+BSMV	-	-
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK' nın aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK' nın aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK' nın aldığı ücretler aynen yansıtılır	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası oransal 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 18,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yoktur.	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir.
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yazılı Talimatlardan alınmaktadır.	Yoktur	Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK tarifesi	-	-	-	-	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.)

EGEYAPI AYRURU YATIRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdem Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 325056/158

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 33 TL + BSMV 50.000 TL-100.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 50 TL + BSMV 100.000 TL-250.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 65 TL + BSMV 250.000 TL-1.000.000 TL ARASI TUTARLAR İÇİN 290 TL + BSMV 1.000.000 TL ÜZERİNDEKİ TUTARLAR İÇİN 415 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur
ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	1,05 TL	Behir İşlem için 5,25 TL	-	-

EGEYAPI AVRUPA YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmaz Sok. No:3, K.1. D.8
Altunizade/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0216 438 46 18 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	-	-	-	-	-
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yok	Yok	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005(Yüzbind e beş + BSMV) (300.000.- /5.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:15.00 TL + BSMV (300.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:250.00TL +BSMV(5.000.000.- TL'yaşantutular için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Değerlem esi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL- 100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	-	-
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	9,39 TL + BSMV	-	6,91 TL + BSMV	7,50 TL + BSMV	-	USD havalelerden 5,25 TL + BSMV ücret alınmaktadır. TL havalelerden ücret alınmamaktadır.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İnönü Çıkma Sk. No:3, K:1. D:8
Altınizade/Üsküdar/İSTANBUL
T:0216 478 48 19 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar M.D. 3250581454



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



Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	-	-	175 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesine geçerli olacaktır.
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT tarifesine	-	-
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			5 TL + BSMV	Dijital Kanallar Aracılığı: 0 TL - 15.000 TL arası 20 TL, 15.001 TL - 65.000 TL arası 30 TL, 65.001 TL - 130.000 TL arası 40 TL ve 130.001 TL ve üzeri 50 TL Şube ve Temsilci Aracılığı: 0 TL - 15.000 TL arası 60 TL, 15.001 TL - 65.000 TL arası 90 TL, 65.001 TL - 130.000 TL arası 120 TL ve 130.001 TL ve üzeri 150 TL Döviz Transfer Masraflı Dijital kanallar Aracılığı:		www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.



EGEYAPI AYRURPA YATIRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İnci Çakır Sı. Sk. No:3, K:1, D:8
Altınkale/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

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



Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
				Min 20 max 80 olmak üzere onbinde 2,4 Döviz Transfer Masrafı Şube ve Temsilci Aracılığı: Min 40 max 160 olmak üzere onbinde 4,8		
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	21,69 TL	-	15,95 TL	İnternet şubelerinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	-	-
QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.						MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	26,25.- TL	73,50.- TL	-	-
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	8 TL (Pay Başına)	0 TL- 25.000 TL'ye kadar 30 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 50 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 85 TL, 301.000- 1.000.000 TL'ye kadar 150 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 250 TL	Yoktur	Yoktur
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır


TEYAPİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Çıkarmazı Sok. No:3, Kat: 8
 Kat: 8 / Üsküdar / İSTANBUL
 Tel: 0216 478 4018 Fax: 0216 467 0455
 Üsküdar V.D. 3250581454


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
 1923
 Aralık 2024

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



Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	MKK Tarifesi	Yok	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yok	
TURKISH MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	https://www.unlu.menkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	9,86 TL+ BSMV	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır.	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
VAKIF KATILIM BANKASI AŞ**	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI AŞ**	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

EGEYATPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
nci Çakmaz Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 473 48 10 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar Y.D. 3250581454

EGEYATPI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aralık 2024

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



Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmıyor	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Alınmıyor.	Alınmıyor.	Alınmıyor.
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmıyor	Müşterilerde n alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL- 500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01- 1.000.000 TL arası: 75 TL + BSMV 1.000.000,01 - 1.500.000 arası: 100 TL + BSMV 1.500.000,01- 5.000.000 arası: 150 TL + BSMV ve 5.000.000,01 ve üzeri 250 TL+ BSMV	Yoktur.	Yoktur.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			İşlem başına 5,30 TL+BSMV			MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır

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

Pay Fiyatı, 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerli pay için 15,00 TL (OnBeşTürkLirası) olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemler Piyasa Çarpanları Analizi ve Net Aktif Değer Yöntemi'dir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Halk Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta (www.kap.org.tr), www.egeyapigyo.com ve www.halkyatirim.com.tr internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

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

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı'nın elde edecektir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmaz Paft. No:3, K:1, D:8
Altunizade/İSTANBUL
Tel:0216 478 4818 Fbx:0216 467 64 55
Usküler V.D. 3250581454



HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması
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. Söz konusu sermaye artırımı sonucun Şirket ortakları 34 TL ödeyerek bir pay iktisap etmişlerdir. Şirket'in halka arz fiyatı 15,00 TL olup, söz konusu fiyat sermaye artırım fiyatının %44,1'ine tekabül etmektedir.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin "Başvuru Yerleri" başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:
Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Lideri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

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. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Aracı Kurum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtımına ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satacak mevcut pay sahibi Hasan İnanç Kabadayı pay satış geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşlar danışmanlık ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir.

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

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Halk Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Halk Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Halk Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmamıştır. Halk Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay

İSGEYAPİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Ckmızı Sk. No:3, K:1, D:8
Akdere/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 488 48 18 Fax:0212 467 64 55
ÜSKÜDAR V.D. 3250581454



sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arzla ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arzla ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş.'nin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

İhraççı ile halka arzla yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)'nın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ücreti haricinde bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arzla yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

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

MEGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmeçi Sk. No: 3, K:1, D:8
Altınözü/İstanbul/İSTANBUL
Tel: 0216 478 4800 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar/İstanbul 3250581454



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



26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Halk arza ihraç edilen payların borsada işlem görmesi BİAŞ Genel Müdürlüğü'nün bu konuda vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların kota alınması ve Yıldız Pazar'da işlem görmesi amacıyla 07.03.2024 tarihinde BİAŞ'a başvurulmuştur. BİAŞ yönetim kurulunun alacağı karar sonucu payların borsada işlem görme tarihi belli olacaktır. Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

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

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

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 21 (yirmibir) gündür.

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

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

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



GEYERİ ANKARA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdemli Sk. No:3, K:1, D:8
Altınkaya/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 438 48 18 Fax:0216 461 51 55
Üsküdar V.D. 32505

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

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

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

Pay Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin sahip olduğu mevcut payların satışından elde edeceği brüt Halka Arz gelirinden karşılanacak şekilde ve Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak toplam brüt Halka Arz gelirinin %20'si (yüzdeyirmi) kadar bir tutar fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında kullanılacaktır. Fon Tutarı'nın tamamı Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait payların halka arzından elde edecekleri gelirlerle karşılanacaktır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Halka Arz Eden Pay Sahibi	İş Adresi	Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Hasan İnanç Kabadayı	Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur

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

Şirket'in mevcut ortağı Hasan İnanç Kabadayı'nın Şirket sermayesinde sahip olduğu toplam 19.000.000 TL nominal değerli beheri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay ortak satışı yoluyla halka arz edilecek olup, Şirket'in halka arz öncesi sermayesine oranı %12,04'tür.

Ayrıca, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay da halka arz edilecektir.

Halka Arz Öncesi ve Sonrası Sermaye Hakkında Bilgi						
Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Ege Yapı A.Ş.	B	126.240.000	80,00	B	126.240.000	63,12
Hasan İnanç Kabadayı	A	10.520.000	6,67	A	10.520.000	5,26
	B	21.040.000	13,33	B	2.040.000	1,02
Halka Açık	B	-	0,00	B	61.200.000	30,60
TOPLAM		157.800.000	100,00		200.000.000	100,00



27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 25.09.2024 tarih ve 2024/29 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arz konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 21 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar harihtir.) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Ayrıca, Şirket'in 25.07.2024 tarih ve 2024/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile halka arzdan elde edilecek fonun, 02.09.2024 tarih ve 2024/28 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket'in mevcut pay sahipleri Ege Yapı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Eden Pay Sahibi Hasan İnanç Kabadayı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arz konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arz konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri Ege Yapı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Eden Pay Sahibi Hasan İnanç Kabadayı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile; SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

İlaveten, Şirket'in mevcut pay sahipleri Ege Yapı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Eden Pay Sahibi Hasan İnanç Kabadayı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile; SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuşlardır.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler



MENKUL DEĞERLER A.Ş.

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çarrazlı Sk. No:3, K:1, D:8
Altıncıtepe/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271816 Fax: 0216 467 64 55
Etiler/Şişli/İSTANBUL T.C. 3250581454

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



İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:
Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:
Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 633.000.000 TL brüt; 594.812.940 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 285.000.000 TL brüt; 275.551.753 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 47.635.307 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,7784 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32. maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 38.187.060 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 9.448.247 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Maliyet	Karşıllayan Taraf	(TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	3.700.000
Danışmanlık Hizmetleri	Şirket	3.165.000
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	1.425.000
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	217.607
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	12.000.000
Değerleme Hizmetleri	Şirket	1.200.000
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	84.400
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Şirket	590.800
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	266.000
Aracılık Komisyonu	Şirket	16.342.157
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	7.357.843
Hukuki Danışmanlık	Şirket	821.451

EDİTAPİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İhtifakmaddi Sk. No:3, K:1, D:8
Atatürk/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 4810 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

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



	Halka Arz Eden Pay Sahibi	372.549
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	59.645
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	26.855
Halka Arz Eden Pay Sahibinin Katlanacağı Toplam Maliyet		9.448.247
Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet		38.187.060
Toplam Maliyet		47.635.307
Pay Başına Maliyet		0,7784

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

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz sermaye artırım ve ortak satışı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin toplamda 19.000.000 adet payı ve 42.200.000 adet yeni ihraç edilecek pay ile birlikte toplamda 61.200.000 adet pay halka arz kapsamında satılacaktır. Şirket, pay sahiplerinin satışından herhangi bir gelir elde etmeyecektir.

Halka arz sermaye artırım ve ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecek olup halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı 02.09.2024 tarih ve 2024/28 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Raporu ile belirlenmiştir.

Sermaye artırım yoluyla elde edilecek payların halka arzı neticesinde elde edilecek brüt halka arz gelirinden ilgili masraflar ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun kullanım yerleri aşağıda detaylandırılmıştır:

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Modernyaka projesinin finansmanı	%45
Kekliktepe projesinin finansmanı	%40
Diğer projelerin finansmanı	%10
Pazarlama ve genel yönetim giderlerini finansmanı	%5
TOPLAM	%100

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

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmeci Sok. No:3, K:1, D:8
Atatürk Bulvarı/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 48 Fax:0216 467 54 55
Uskudar V.D. 3250581454



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



29. SULANMA ETKİSİ

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

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in sermaye artırım sonrası bağımsız denetçiden alınan güvence raporundaki 30.09.2024 tarihli finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Sulanma Etkisi	(TL)
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	159.870.470
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	157.800.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,01
Halka Arz Fiyatı	15,00
Sermaye Artırımı (nominal TL)	42.200.000
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	633.000.000
Halka Arz Masrafları**	38.187.060
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	594.812.940
Halka arz Sonrası Defter Değeri	754.683.410
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	200.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,77
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	2,76
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	272,4%
Yeni Ortaklar İçin (negatif) Sulanma Etkisi (TL)	-11,22
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-74,84%

*30.09.2024 tarihli özkaynak tutarıdır.

**Sadece Şirket'in katlanacağı masraflardır.

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

Mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisi 2,76 TL ve %272,4 olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

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

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Halk Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri

EGEYAPI AVRUPA YATIRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiftliği Sk. No:3, K:1, D:8
Ateşizade Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 4818 Fax:0216 467 54 55
Üsküdar V.D. 3250581454

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)	Mevzuat Danışmanlığı

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

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

Bağımsız Denetim Raporları

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı : Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

Adresi : Reşitpaşa Mahallesi, Eski Büyükdere Cad. Park Plaza Apt. No:14/24 Kat:10

Telefon : 0212 373 00 00

Sorumlu Ortak Baş Denetçi : Emir Taşar

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

"Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile müşterek faaliyetlerinin 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihli finansal durum tabloları ile 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren altışar aylık ara hesap dönemlerine ve 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Hukukçu Raporu

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

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

Telefon : (+90) 212 942 35 25

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



EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikletçi Sk. No:3, K:1, D:2
Altunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 11 55
Uskudar V.D. 32505814

EGEYAPI YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



Gayrimenkul Değerleme Raporları

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları, işbu izahnamenin 5 ve 6 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulmaktadır.

Ticaret Unvanı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adresi İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4
Bahçelievler / İSTANBUL
Telefon 0212 505 35 76
Raporu Muhammed Mustafa Yüksel, Halil Sertaç Glündoğdu
Hazırlayanlar

Ticaret Unvanı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adresi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara
Telefon 0312 467 00 61
Raporu Doğukan Torunler, Burak Barış, Raci Gölçehan Soner, Erdeniz
Hazırlayanlar Balıkcıoğlu

Diğer Açıklamalar

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

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

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

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

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

30.09.2024 tarihi itibarıyla finansal yatırımlar, 2.807,25186 TL birim fiyatlı 46.961 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (döviz) ve 35.576,02953 TL birim fiyatlı 525 adet katılım serbest fonundan (TL) oluşmaktadır.

EGEYAPINAVRUDAYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İnönü Mahallesi Sk. No:3, K:1, D:8
Altınizci/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 478 54 55
Üsküdar V.D. 325058141



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



32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

GVK ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 (iki) çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

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

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

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılında elde ettikleri beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
110.000 TL'ye kadar	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL (ücret gelirlerinde 870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL), fazlası	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL), fazlası	35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.800 TL), fazlası	40

EGE YAPI A.Ş. MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İnci Çikmiz Sk. No:3, K:1, D:8
Altınada/Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271848 / Mersis: 34020164800000000000000000
Tic. Sic. No: 271848 / Mersis: 34020164800000000000000000
Üsküdar V.D. 325058145

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 sayılı "06.02.2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25 olarak belirlenmiştir. Bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır. İlgili düzenleme, 01.10.2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

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

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

EGEYAPI AYRURU GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnönü Çarşısı Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 4818 Fax:0216 478 4855
Üsküdar V.D. 3250561454



GENEL MÜDÜRLÜK
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYÖlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYÖlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Ayrıca 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'da 32/C maddesinde yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. İlgili düzenleme tahtında şirketler adına hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Bu Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken şirketlerin kazancından KVK 32/C.2 maddesi kapsamındaki istisna ve indirimler düşülmektedir. Bu çerçevede, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında KVK'nın 5.d maddesinde belirtilen kazançlar istisna tutulmaktadır.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

01.01.2006 ve 31.12.2025 tarihleri arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67. maddesi



EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnönü Çiftliği Sk. No:3, K.1, C.8
Altınizinde, Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 49 18 Fax:0216 47 49 55
Üsküdar T.D. 3250581344

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. Mevcut düzenlemeler kapsamında GVK'nın geçici 67. maddesi 01.01.2006 – 31.12.2025 tarihleri arasında uygulanacak olup, Cumhurbaşkanı bu tarihi 5 (beş) yıla kadar uzatmaya yetkilidir. GVK'nın geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

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

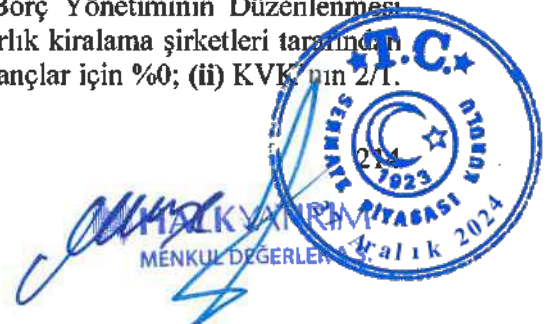
BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkiyat matrahının tespitinde dikkate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

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkiyatı oranı kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkiyat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

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

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkiyat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ("4749 sayılı Kanun") uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2/1.

EGEYAPI A.Ş. YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmeci Sk. No:3, K:1, D:8
Altınzade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 470 48 11 Fax:0216 461 64 55
Üsküdar V.D. 3250581451



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



maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmaktadır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endekli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80. maddesi uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkifat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin

EGEYAP AVRUPA GİRİŞİM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdem Sok. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 48 Fax:0216 461 64 55
Üsküdar Y.D. 3250581454



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

tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

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

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

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

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

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

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin T.C.'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

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

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

EGEYAPİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Çikolata Sok. No:3, K:1, D:2
Altınizade / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 478 4848 Fax: 0216 461 1455
Üsküdar V.D. 325058145



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

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

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

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

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

32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

EGEYAR AVRUPA ÇİFTİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çakmaz Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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



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

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

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

32.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

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

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

32.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

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

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

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırcı Çikmezi S/1 No:3, K:1, D:8
Altunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 478 1818 Fax:0216 467 6455
Uskudar V.D. 3250581454



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

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

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

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

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

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

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

32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3. maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişikliklerle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3. maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22.12.2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile değiştirilen 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca

BEYAZI AVRUPA GAYR MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzci Çikmazi Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 4818 Fax: 0216 467 64 55
Uskudar V.B. 3250581454

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



kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %10 (yüzde on) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1-c maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 (yüzde on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

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

32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (yüzde on)'dur) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın 4. ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

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

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5. fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, T.C.'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak, %25 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için %20

EGE YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Çikmazi Sok. No:3, K:1, D:8
Atatürk Bulvarı/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 48 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar Y.D. 3250581454



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



%23 olarak belirlenmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

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

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

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

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

EGYAPİ AKRUPA SAKRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmezi Sok. No:3, K:1, D:8
Altınzade/İsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 4518 Faks:0216 467 64 55
İsküdar V.D. 3250581454



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

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

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

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):
Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirkülleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabilirliği hakkında açıklama:
Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:
Yoktur.

34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.egeyapigvyo.com ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

Ek/1 Şirket Esas Sözleşmesi

Ek/2 Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

Ek/3 Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihi itibarıyla sona eren mali yıllarına ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Ek/4 Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023, 30.09.2023 ve 30.09.2024 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanları

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çıkmazı Sok. No: 3, K:1, D:8
Üsküdar/İstanbul/İSTANBUL
Tel: 0216 418 48 48 Faks: 0216 418 41 55
Uskudar M.D. 325058/454

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



- Ek/5** Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Değerleme Kuruluşunun Sorumluluk Beyanı
Ek/6 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Değerleme Kuruluşunun Sorumluluk Beyanı
Ek/7 Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu
Ek/8 Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu
Ek/9 Finans Katılım İlkeleri Bilgi Formu



MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MEGEYAR AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
CUMHURİYET S.K. No:3/K:1, D:8
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 478 14 18 Faks: 0212 467 54 55
Uskudar Y.İ. 3250581454

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

