

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

Ticari alacaklar:				
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	4.939.200	9.707.864	35.634.772	22.707.764
Diğer alacaklar:				
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	-	5.480.136	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	129.001.095	135.355.241	135.030.894	153.481.886
Stoklar	2.440.872.498	1.574.342.888	441.961.149	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	666.528.346	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	223.987.100	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	2.067.697.692	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	81.533.396
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	1.630.862.229	378.045.771
----------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	--------------------

Uzun vadeli borçlanmalar	55.163.236	19.825.199	69.031.672	153.231.776
Ticari borçlar:				
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	178.470.896	196.997.397		-
Diğer borçlar:				
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	-	-	847.313	849.467
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	143.041.840	167.818.158	170.257.952	184.169.054
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	130.587.987	11.703.648		38.613.942
Ertelenmiş gelirler	3.006.021.417	2.394.540.095	1.389.561.422	-
Uzun vadeli karşılıklar:				
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	1.961.615	3.091.106	963.870	1.181.532
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	1.394.843	-	-

Ozkaynaklar	159.370.470	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	49.229.222

[illegible]

02.891.098 [74.751.524]
5.000.000 8.600.000
4.356.295 49.229.252

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)	(933.587)	(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
Hesolat	84.977.394	232.948.046	305.952.783	1.127.581.132	546.436.612
Satışların maliyeti (-)	(50.501.317)	(169.148.705)	(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)	(18.186.283)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	38.847.631	62.726.475	61.059.667	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	(5.264.348)	(126.935.510)	(159.791.217)	(168.123.621)	(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 önceki 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	74.584.481	29.117.413	24.455.518
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)	(45.604.520)	30.277.203
Sürdürülen faaliyetler vergi önceki (zararı)/ karı	(63.873.595)	14.467.434	(160.701.193)	167.911.384	30.137.530
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri	(151.844.051)	(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 sınıflandırılacaklar	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	173.651	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

Eğevapi Kurumları Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
İnci Caddesi No 3. K. 1. D. 8
Altunizade / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0216 467 64 55 Fax: 0216 467 64 55
Usku V.D. 3250581454



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



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	62.919.858	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	89.651.279	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 İşletmecili 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 mülkiyetli ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımının 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 mülkiyetli 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	%
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 İşletmecili şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0	%0	%0

Egekapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çakır, S. 3. K. 1 D. 8
Atunizade Uluçar İSTANBUL
0216 467 54 55
Uskudar 3250581454

MEKATYAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

Eğilimi Artırıcı Gösterge
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MERSİ NO: 08100012300000000000000000
Tic. Sic. No: 274942
İstanbul
Tic. Sic. No: 274942
İstanbul



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



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, 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'in gayrimenkul portföyünün profili değişirken Şirket faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemez, portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştirilemez veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı 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.

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.



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



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

Eğilimi Akademi Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Çarşısı Kat: 10. K. T. D. B.
Nispetiye Çarşısı Kat: 10. K. T. D. B.
Nispetiye Çarşısı Kat: 10. K. T. D. B.
Nispetiye Çarşısı Kat: 10. K. T. D. B.
Nispetiye Çarşısı Kat: 10. K. T. D. B.
Nispetiye Çarşısı Kat: 10. K. T. D. B.



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





kayıpların Şirket mevcut pay sahiplerinden Ege Yapı tarafından karşılanacağı herhangi bir sarta ve kavda 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 yürüttürken 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 kârlılığı 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

Yatırımcıların Gözetim Kurulu
Başkanı Dr. Mustafa S.
M. Camcıoğlu, M. F. S. S.
A. Özdemir, U. S. S. S. S. S. S.
Tel: 0312 478 41 11 Fax: 0312 487 64 55
E-posta: info@menkuldegerler.com.tr

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 karşılaştığı 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 yitirilmesi 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

Eğilimler Ayrışma Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Çarşı, 3. Kat, 34398
Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 278151 / Mersis: 08100002781510001
İstanbul / Türkiye



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.
Nispetiye Cad. 24/A Kat: 3 34390 E
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 278413 / Ş. Sic. No: 278413 / Mers. No: 0810001278413000000
Tic. Sic. No: 278413 / Ş. Sic. No: 278413 / Mers. No: 0810001278413000000



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



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

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

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

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden 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, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'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 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. 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 Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. maddesi kapsamında, 01.01.2025 tarihinden itibaren Şirket'in sahip olduğu

Eğilimci Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı
Nispetiye Sk. No: 3 Kat: 3
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 276421
Te. 0212 478 4311 - 0212 478 4312
Uskudar: 0212 581454

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, projeler özelinde yurt dışından hammadde temininin gerekli olması halinde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyon 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.

İnönü Çıkmezi S.İ. 14/3, K:1, D:8

Altıncıyol/Üsküdar/İSTANBUL

0212 478 45 18 Fax:0216 467 64 55

U.S. KURUMU D. 3250581454



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





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 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.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen payların piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağının garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem 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.

EGEYATİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL A.Ş.
İnceleme No 3.6.1.0.8
Tic. Sic. No 270954 / SSK No 151111
Tic. Sic. No 270954 / SSK No 151111
Tic. Sic. No 270954 / SSK No 151111
Tic. Sic. No 270954 / SSK No 151111



MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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 etkilenabilir. 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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İnci Sokak No: 3, K:1, D:8
Atıf Yolu/Uskudar/İSTANBUL
Tel: 0216 467 64 55
Faks: 0216 467 64 55
E-posta: V.D. 3250581454

EGEYAPI MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



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 dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

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

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde 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 Edilen Paylar'ın halka arz sonrası sermayeye oranı %30,60 olacaktır. Ortak satışı kapsamında Halka

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzmir Çarşı Sk. No:3, K:1, D:8
ANKARA / Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0212 78 48 18 Fax: 0212 467 64 55
Uskudar V.D. 3250581454

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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 katılma 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 etki ve sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketler için de risk oluşturabilir.

EGEYARİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İncirlik Mah. No:3, K:1, D:8
Atunç Çarşısı/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 458 48 18 Faks: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454



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





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 yükümlülüklerine 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 İnanç 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.
Nispetiye Mahallesi, No:3, Kat:3
Altıncıyol, Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275118 Fik. Sic. No: 275118
Tic. Sic. No: 275118 Fik. Sic. No: 275118



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



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. Münhasıran 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.
İmza: 14.02.2024 No: 2/ K.1. 0.8
Tic. Sic. No: 274600/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274600/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274600/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274600/İSTANBUL

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C.
1923
KURUMSAL
11 Aralık 2024

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



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, inşaata 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 tefrisini 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.

ECZİPİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 10 Kat: 10
A Blok Kat: 10 Kat: 10
0212 333 10 10 Faks: 0212 333 10 10
0212 333 10 10



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



- 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 tabii 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.

ECEYAPİ AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 2, Kat: 11
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27848 TB Fax: 0212 461 64 65
E-posta: info@ecyapi.com.tr



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 sigortalanması 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 kirlletme 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 olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Acc. Çikmezi Sk. No:3, K:1, D:8
Altınordu/Üsküdar/İSTANBUL
Tlf: 0212 484 48 18 Fax: 0212 484 48 55
Üsküdar V.D. 325068/454

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



- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, 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.

Cevre 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 yükümlülüklere 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.



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



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 yükümlülükleri 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. İşyeri

EREVADI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Caddesi No:3, K:1, D:8
Ataşehir / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0216 4 44 18 18 Fax: 0216 467 64 55
E-posta: V.D. 3250581454



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



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, tüketicuyu aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirme 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 öngören

İÇİ YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İmci Çiklaazı No:3, K:1, D:8
Alibeyköy/Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274766 / Şirket Sic. No: 274766 / Mersis No: 3401000090000000000000000000000000
Tic. Sic. No: 274766 / Şirket Sic. No: 274766 / Mersis No: 3401000090000000000000000000000000

İÇİ YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274766 / Şirket Sic. No: 274766 / Mersis No: 3401000090000000000000000000000000

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





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 olan



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



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 istirahati 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 Mahallesinde yer alan Çamlıyaka Projesine başlamış olup, söz konusu proje 02.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İstanbul T.C. M.İ.Ç.İ.İ.
Atatürk Bulvarı No: 10 Kat: 10
Tel: 0216 411 48 10 Fax: 0216 411 41 35
Ünvanı: M.İ.Ç.İ.İ.



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 Paylaşımı 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.

EGE YAPI VE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzci Çarşı Sk. No:3, K:1, D:8
Arlanizade/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>



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.

EDİYATI AVSURA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL A.Ş.
İnci Sokak No: 5 Kat: 3, H.1, C.9
Yatırım Menkul Değerleri/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271199 Tic. Sic. No: 271199
Tic. Sic. No: 271199 Tic. Sic. No: 271199

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	253.989.372	124.741.786	228.716.745
- Çamlıyaka Konakları (*)	-	-	-	302.825.459
Toplam	414.738.131	286.805.650	212.126.602	725.081.587

(*) 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 (*)	198.964.906	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	441.861.149	-

(*) 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.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İTİFAK CADDESİ NO: 15 KAT: 5 DİR
AVRUPA ÜNİVERSİTESİ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275478 / Mers: 0833002154618455
Ufrsuid: 90.3256581454



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



(*****) 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).

	Açılış	Girishler	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	30.968.442
Çanakkale Ayvacı Paşaköy arsası (*)	40.758.000	-	37.242.000	78.000.000
Çanakkale Ezine Yayılacı arsaları (**)	13.878.099	-	3.549.901	17.428.000
Çanakkale Ayvacı Ahmetçe arsası (***)	30.736.967	-	7.229.033	37.966.000
Urfa 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	31.480.348	95.256.554	686.528.346

(*****) 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.

EEVAPİ AYRIMCI GAYRİMENKUL
YATIM ANONİM ŞİRKETİ A.Ş.
Nispetiye Sokak No:2 Kat:1 D:11
Beşiktaş/İstanbul/TÜRKİYE
Tel:0212 335 18 10 Fax:0212 335 18 11
E-Posta: Y.Ö. 3250347464

Handwritten signature: *Y. KYAT*
 Stamp: T.C. 78 1923 PTAĞASI KURULU 2 Aralık 2024



	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 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 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

EĞEYAPI AVRUPA GYO MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İçişleri Bakanlığı Sicil No: 27.11.2024
Adres: 34090 Üsküdar/İstanbul
Tel: 0216 411 19 19 Faks: 0216 411 19 55
Vergi No: 3750581454



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

EGE YAPI AVRUPA MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnönü Çarşısı S.N. 1, K:1, D:8
Altınizade Sokakı/İSTANBUL
Tel:0216 478 4648 Fax:0216 467 64 55
Uluslararası V.Ş. 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 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.

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

ECEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdemli Sk.No:3, K:1, D:8
Altınırmak/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 476 48 18 Fax: 0216 467 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 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

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 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 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 inşaata başlanmamış ve işbu İzahname tarihi itibarıyla herhangi bir satış yapılmamıştır. Hasköy Sözleşmesi, gerekli ruhsat ve izinleri bulunmadığı için gayrimenkul

EGE YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdemlik Kat: 3, 1. D.8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275081/454
Tic. Sic. No: 275081/454
Tic. Sic. No: 275081/454

HASKÖY YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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.

İNVEST GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKULİ A.Ş.
Nispetiye SK. No:3, K:1 D:8
Atatürk Bulvarı/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0212 434 8188 Fax:0212 434 8188
E-posta: info@invest.com.tr



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



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 37.966.000,00.- 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 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; Yencok:7,50 metre 2 kattır.



10) Urla Yağcılar Arazisi

Şirket 24.241,60 m² büyüklüğündeki İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan, Zeytinağaçlı 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 yürütmekte olan 2022/479 E. sayılı davada davacı ve a davalı olarak taraf sıfatını taşır.

EDİYADI AVUKATLARI GAYRİMENKUL
KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.
Madenköy Sk. No:3, K:1 D:8
Ataşehir / Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Tel: 0212 440 40 30 Faks: 0212 440 64 55
E-posta: iletisim@ediyadi.com.tr
Tic. Sic. No: 3250581454

EDİYADI AVUKATLARI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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 serhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda Şirket taşınmazı ilgili davadan ve serhlerden 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 belleme olması halinde (söz konusu taşınmaza 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 şartta ve kayda bağlı olmaksızın Ege Yapı tarafından beyan ve taahhüt edilmiştir.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 11.11.2024 tarih ve 2024/2306 sayılı değerleme 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 başlanma 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.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Sokak No:3, K:1, D:8
Kadıköy/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0216 478 48 18 Fax: 0216 461 64 55
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler 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" serhi 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 serhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda Şirket taşınmazları ilgili davadan ve serhlerden 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 kavıpların 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.
Nispetiye Cad. No:3, K:1, D:8
Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 467 64 55
E-posta: iletisim@egeyapi.com.tr
Tic. Sic. No: 3250581454

İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME



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



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.



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

YAYIPI AYRUPA, ZAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
İhtifaz Mah. No:3, K:1, D:8
AŞKİYE, FUSKULUĞ/İSTANBUL
Tel:0216 467 64 55 Fax:0216 467 64 55
Uluslararası V.D. 3250581454

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 sınıra 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.

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İmza Yetkilisi: M. C. K. D. B.
Atila Zengin / Kurumlar Vergisi
Tic. Sic. No: 274000 / T.C. M. D. B.
0216 461 04 55
0216 461 04 55

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
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 satış 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	232.948.948	305.952.783	1.127.581.132	546.436.612
Hasılat	84.977.394	232.948.948	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 Ayvacık Paşaköy Arsası	78.000.000,00	YAG	08.11.2024 tarih ve 2024/2308 nolu	30.09.2024
Çanakkale Ayvacık 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 MENKUL A.Ş.
Tic. Sic. No: 27.151.58
Adres: Büyükdere Caddesi/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27.151.58 / Fax: 0212 445 54 55
Uluslararası V. 3250581454

YATIRIM 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 Blokte 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 ihracının 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.

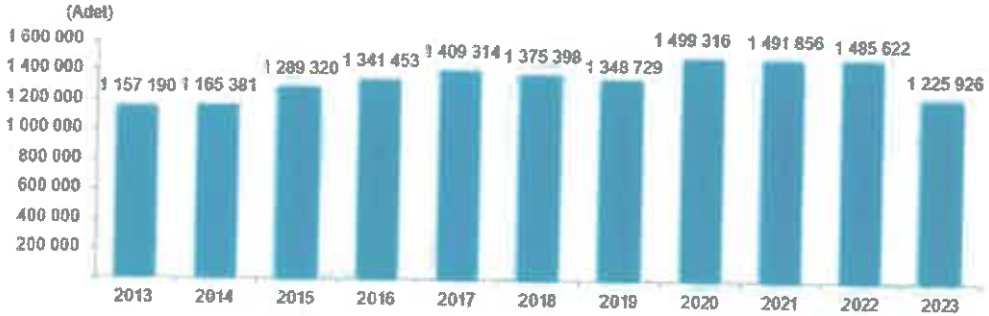
Gayrimenkul Sektörü

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 görülmüştür.

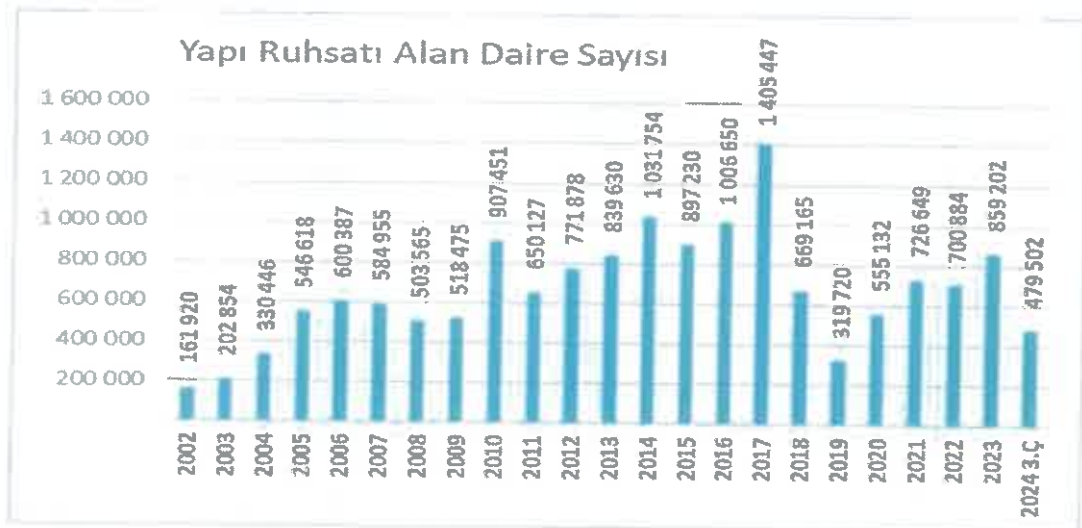
EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sk. No:3, K:1, D:8
Atıfpaşa/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274848/18 Fax: 0216 467 64 55
E-posta: info@egeyapi.com.tr
Web: www.egeyapi.com.tr

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



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artarak **151,1** seviyesinde gerçekleşmiştir.

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 ivmelenmiştir. 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Eylül 2024 itibariyle yıldan yıla artış %38,93 seviyesindedir.

EGEYADI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ŞİRKETİ A. Ş.
İncirlikentli Sk. No:3, K:1, D:8
Altunoluk/Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 448 48 18 Fax: 0216 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

WALIKYATIKAM
KENDAL
Arak 2024

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

MEYAP AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzmir Çarşıları No:3, K:3, D:11
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 275481, Mers: 08100012754810000000
Tic. Sic. No: 275481, Mers: 08100012754810000000

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C.
MÜHÜR
ARALIK 2024

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



içi 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 alınuncaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6. fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkifatına 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 1 Ç	48	31	397.860

Kaynak: GYODER 2024 1. Çeyrek Raporu

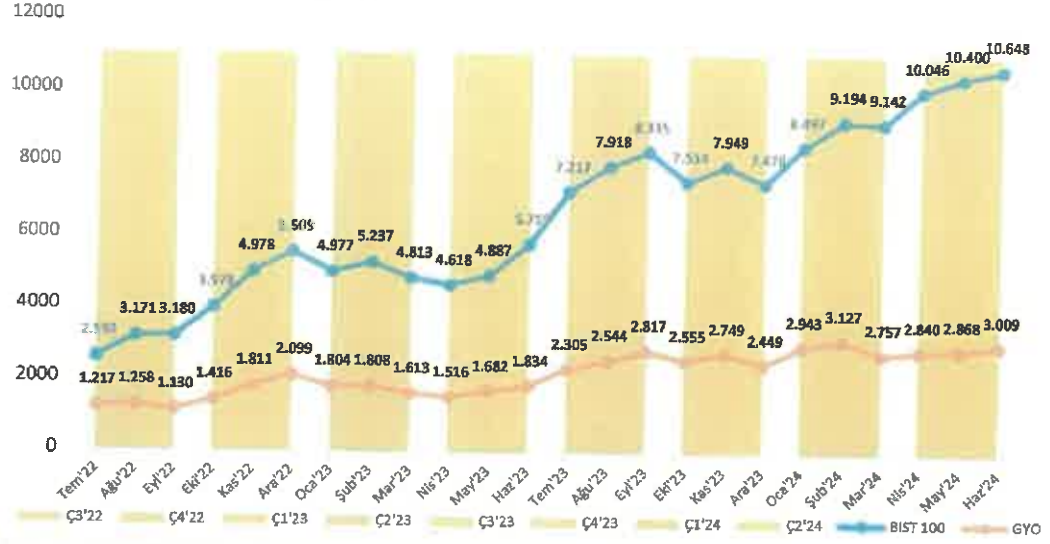
2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte yükselişine devam etmiş ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54'lük bir yükselişle 2.817 puana yükselmiştir. Aynı dönemde BIST 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.

EDİYARI GYODER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. No: 2, K: 3, D: 11
Atatürk Bulvarı Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 478 40 18 Faks: 0216 467 64 55
E-posta: info@gyoder.com.tr

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



BİST GYO Endeks Performansı (TL)



Kaynak: GYODER 2024 1. Çeyrek Raporu / Matris 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.

EGEYAT AVİATİON GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İncirlik Mahallesi, No:3, K:1, D:8
Atatürk Bulvarı/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 467 48 18 Fax:0216 467 64 55
E-posta:info@egeyat.com.tr

EGEYAT KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. EKONOMİK VE KURUMSAL MENKUL DEĞERLER BAKANLIĞI
7023
Aralık 2024

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



Ortaklığın Unvanı	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 AKI 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	11,06	2,36	15.138.287.316	6.404.580.000
6 ASCE GYO	659.000.000	91,32	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	119.232.000
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 DOĞUŞ 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 IDEALİST 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	42.207.342.474	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 KIZIL 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	1.873.703.490
29 NURUL GYO	335.348.000	88,16	0,00	7,71	4,13	4.758.724.718	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 PASİFİK 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 TATİL EVLERİ GYO	167.500.000	74,48	0,00	4,50	21,02	7.526.021.721	8.103.650.000
39 TEKER 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	257.712.981	758.310.000
42 TSKE 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 YEİL 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. numarah 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 istisnalarından faydalanabilir konumda olması, rekabetçi sektör içerisinde ayrıışmasına yardımcı olabilecektir.

EĞEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İçişleri Bakanlığı Sk. No: 1, Kat: D:8

Akmerkez/İstanbul/İSTANBUL

Tel: 0216 478 11 11 Fax: 0216 467 64 55

E-posta: iletisim@egeyapi.com.tr

İletişim: 0216 478 11 11

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu,
- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek 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 T.C. Yapı ve %20'sine sahip Hasan İnanç Kabadayı'dır.

EGEYAT İYİ HAYAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No:3, K:1, D:8
AR. 34390/Şişli/İstanbul
Tic. Sic. No: 278 48 18 Fax: 0216 467 64 55
E-posta: iletisim@egeyat.com.tr
Tic. Sic. No: 3250581454

İYİ HAYAT
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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



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 Programlama 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 Yatırımı	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	100%
Ege Yeni Turizm İnş. Yatırım A.Ş.	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	50.000,00 TL	100%

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İmza Çiketi: T.C. No:3, K:1, D:8
Alibeyköy/Üsküdar/İSTANBUL
T: 0212 478 48 18 Fax: 0212 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250581454

AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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



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	Girşler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	14.394.667	-	14.394.667
Birlikmiş 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	Girşler	Gerçeğe uygun değer farkı	Kapanış
Maliyet:				
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	100.919.741	-	25.580.300	128.500.041
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 (**)	13.878.089	-	3.549.901	17.428.000
Çanakkale Ayvacı Ahmetçe arsası (***)	30.736.967	-	7.229.033	37.966.000
Urfa 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.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnceci Çiğdem Sk. No:3, K:1 D:8
Açunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 471 48 18 Fax:0216 467 64 55
Eskişehir 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 (*)	196.964.908	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	441.981.149	-

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

EYAPİ AVRUPA YATIRIM KURU
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye
Kat: 10, No: 10, Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 212 467 54 55 Fax: 0 212 467 54 55
E-posta: info@eyapi.com.tr

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



(*****) 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.

12



Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler									
Cinsi	Ediniliği Yılı	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) (30.09.2024)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse 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/Avustural	1.154.418.750	Konut/Stok	-	-	-
Urla Kekihte 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 Ayvacık Ahmetçe arsası*		2023	59.776	Çanakkale Ayvacık	37.966.000	Arsa/YAG	-	-	-
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası*		2022	36.118	Çanakkale Ayvacık	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, Ayvacık 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, 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.

(**) Çamlıyaka Projesi İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde kısmen kat karşılığı kısmen hasılat 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.

GEYARLAR ULUSAL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çıkmış Sk. No:3, K.İ. 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 Lehlne 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
	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	31.05.2022	1 TL
Kordon İstanbul Projesi					
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 kanun 31/b maddesi	07.10.2024	-
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	-	-	-	-	-
Çanakkale Ezine Yavılacık 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 Akınoğlu Bk. No:3 Kat:1, D:8
Altunizade/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No:0216 478 481 / Fax:0216 467 64 55
Usg. Sic. No: 3250581454

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.B.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 Altımovla 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.

EĞEYAPIM YATIRIM GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sk. No:3, K.1, D.8
Atinyazı/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0 212 478 18 18 Fax:0 212 467 64 55
Üsküdar V.D. 3250561454

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 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	527.377
Stoklar	414.738.131	286.805.650	212.126.802	725.591.000
Peşin ödenmiş giderler	70.814.849	49.827.326	10.494.684	1.021.742

EĞEYADİ AVRUPA EKSPRİMİNEKUL
YATIRIM MENKUL A.Ş.
İNCE ÇAM LİSESİ NO:3, K:1, O:8
MİTİTİYE/İSTANBUL/İTALYAN
Tic Sicil No: 275196 Tic Sicil No: 275196
MERSİ NO: 325050141000000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C.
MİTİTİYE/İSTANBUL/İTALYAN
Tic Sicil No: 275196 Tic Sicil No: 275196
MERSİ NO: 325050141000000

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



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	686.528.348	559.791.446	206.735.263	-
Kullanım hakkı varlıkları	9.412.678	11.572.649	14.394.667	-
Maddi duran varlıklar	587.437	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

VARLIKLAR

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 azalmış ve 31.12.2023'te 2022 yılına göre %14,8 artış göstermiştir. Dönen varlıklar 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %13,3 artmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 112,6 milyon TL, 282,8 milyon TL, 200,3 milyon TL ve 132,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %151 artmış ve 2023 yılında 2022 yıl sonuna oranla %29 azalmıştır. Nakit ve nakit benzerleri 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %33 azalmıştır.

Finansal Yatırımlar

30.09.2024 tarihindeki 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.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden ve teslimi yapılan tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL A.Ş.
İmza Caddesi Kat: 5, K:1, D:8
Anadoluhisari/Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275415, Şirket Sic. No: 275415/55
Uluslararası Vergi No: 3250501454



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.

YATIRIM MENKUL
YATIRIM MENKUL
İleri Çıkarma Sk. No: 1, D: 8
Altınizade/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 478 48 18, Fax: 0212 478 48 55
U.S. Ud. V.D. 3250581454



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



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 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. 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 itibariyle 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	52.803.042
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	-	-

YATIRIM AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cikla Sokağı No:3, K:1, D:8
Etiler Mahallesi Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275460 Fax: 0216 467 64 55
E-posta: iletisim@yayin.com.tr T.C. 3250581454

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

