

**EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE
ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN
GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU**

30.09.2025 DÖNEMİ

13 KASIM 2025

*İşbu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1
No.lu Pay Tebliği’nin 29’uncu Maddesinin 5’inci Fıkrası
Uyarınca Hazırlanmıştır.*

I. Raporun Konusu Ve Gerekçesi

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. (“EGEGY” ya da “Şirket”) hisselerinin halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeler içermekte olup, Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29’uncu maddesinin 5’inci fıkrası uyarınca Şirket Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

II. Açıklamalar

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği’nin 29’uncu maddesinin 5’inci fıkrasında yer alan “Payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP’ ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir.” hükmü uyarınca;

Şirketimiz payları 14 Ocak 2025 tarihinde Borsa İstanbul AŞ Pay Piyasası Ana Pazar’da “**EGEGY.E**” koduyla işlem görmeye başlamış ve bu tarihten sonra hazırlanmış olan 01.01.2025- 30.09.2025 hesap dönemine ilişkin finansal raporlar 10 Ekim 2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (“KAP”) kamuya açıklanmış olup işbu rapor, anılan halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların 30.09.2025 tarihi itibarıyla gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermek amacıyla düzenlenmiştir.

III. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“**EGEGY**”) paylarının 6-7-8 Ocak 2025 tarihlerinde gerçekleşen halka arzı öncesinde, Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından 09.12.2024 tarihinde hazırlanan ve 27.12.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanan fiyat tespit raporunda halka arz fiyatının belirlenmesinde “*Net Aktif Değer Analizi ve Borsa Kılavuz Emsaller Yöntemi (Çarpan Analizi)*” yöntemleri kullanılmıştır.

• *Net Aktif Değer Analizi*

Fiyat tespit raporunda 30.09.2024 tarihli finansal tablo verilerine ve portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerlerine göre hesaplanan Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. net aktif değeri 3.761.707.425 TL’dir. Diğer yandan Şirket halka arzdan sermaye artırımını yoluyla halka arz giderleri düşüldükten sonra net 594.812.940 TL gelir elde etmiştir. Dolayısıyla gerçekleşen net aktif değer ile kıyaslama yapmadan önce fiyat tespit raporunda tespit edilen net aktif değer net halka arz geliri kadar düzeltilmesi gerekmektedir. Buna göre düzeltilmiş Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. net aktif değeri ile 30.09.2025 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. net aktif değeri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Net Aktif Değer (TL)	Fiyat Tespit Raporu (Nad)	Sermaye Artırım Düzeltmesi	Fiyat Tespit Raporu Düzeltmiş (Nad)	Gerçekleşen Net Aktif Değer	Gerçekleşen / Düzeltmiş Farkı
	30.09.2024		30.09.2024	30.09.2025	
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	3.961.641.268		3.961.641.268	4.727.715.350	766.074.082
Arsa ve Araziler	1.141.704.000		1.141.704.000	1.141.589.000	-115.000
Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arsası	78.000.000		78.000.000	80.000.000	2.000.000
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arsası	37.966.000		37.966.000	39.762.000	1.796.000
Çanakkale Ezine Yaylacık Arsası	17.428.000		17.428.000	47.547.000	30.119.000
Urla Yağcılar Arazisi	309.335.000		309.335.000	309.440.000	105.000
Urla Yağcılar Arsaları	664.840.000		664.840.000	664.840.000	0
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	34.135.000		34.135.000	0	-34.135.000
Projeler	2.500.304.000		2.500.304.000	3.302.550.000	802.246.000
Hasköy Porjesi				336.390.000	336.390.000
Modernyaka Projesi	414.709.000		414.709.000	666.337.000	251.628.000
Urla Kekliktepe Projesi	1.444.967.000		1.444.967.000	1.523.073.000	78.106.000
Cer İstanbul Projesi	-9.162.000		-9.162.000	1.192.000	10.354.000
Şile Projesi	649.790.000		649.790.000	775.558.000	125.768.000
Binalar	319.633.268		319.633.268	283.576.350	-36.056.918
Çamlıyaka Konutları	249.797.000		249.797.000	235.035.190	-14.761.810
Kordon İst'da Yer Alan Bağımsız Bölümler	69.836.268		69.836.268	48.541.160	-21.295.108
Nakit ve Benzerleri	283.353.989	594.812.940	878.166.929	270.372.979	-607.793.950
Diğer Varlıklar	851.337.318		851.337.318	1.762.519.291	911.181.973
TOPLAM PORTFÖY	5.096.332.575		5.691.145.515	6.760.607.620	1.069.462.105
Borçlar	1.112.165.948		1.112.165.948	1.587.753.758	475.587.810
Ertelenmiş Gelirler	152.991.301		152.991.301	299.079.195	146.087.894
Diğer Borçlar	959.174.647		959.174.647	1.288.674.563	329.499.916
Vergi Öncesi Net Aktif Değer	3.984.166.627		4.578.979.567	5.172.853.862	593.874.295
(-) Vergi Etkisi	-222.459.202		-222.459.202	-288.830.526	-66.371.324
NET AKTİF DEĞER	3.761.707.425		4.356.520.365	4.884.023.336	527.502.971

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere Egeyapı GYO'nun 3.761.707.425 TL olan net aktif değeri halka arzla birlikte 4.356.520.365 TL'ye ulaşmıştır. 30.09.2025 tarihli mali tablolar ve yılsonu değerlendirme raporlarına göre hesaplandığında ise net aktif değer 4.884.023.336 TL'ye ulaşmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Şirket için en anlamlı karşılaştırılabilir çarpan değerinin, Borsa'da işlem gören GYO'ların piyasa değerlerinin ve net aktif değerlerinin karşılaştırılması ile hesaplanan PD/NAD çarpanı olduğu değerlendirilmiş ve değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Fiyat tespit raporunda net aktif değer yöntemine ilave ikinci yöntem olarak Pazar Yaklaşımı (Borsa Fiyat tespit raporunda net aktif değer yöntemine ilave ikinci yöntem olarak Pazar Yaklaşımı (Borsa Kılavuz Emsallar Yöntemi) kullanılmış ve buna göre benzer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Piyasa Değeri / Net Aktif Değer (PD/NAD) çarpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem de yine net aktif değere dayanmakta olup, Egeyapı Avrupa GYO'nun 30.09.2025 tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

Sonuç ve Değerlendirme

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarına göre 31.12.2024 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföy değeri 766.074.082 TL artarak 4.727.715.350 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in net aktif değeri 30.09.2025 tarihi itibarıyla 527.502.971 TL artarak 4.884.023.336TL'ye ulaşmıştır.

Bilgilerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Gülcemal Çamlıbel
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

İnanç Asım Sözer
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi