

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

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

Rapor No: I

31.12.2024 DÖNEMİ

18 MART 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 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 01.01.2024- 31.12.2024 hesap dönemine ilişkin finansal raporlar 03 Mart 2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ("KAP") kamuya açıklanmış olup işbu rapor, anılan halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların 31.12.2024 tarihi itibarıyla gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içermek amacıyla düzenlenmiştir.

III. Fiyat Tespit Raporunda Kullanılan Yöntemler

Egeyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("**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 Yönetimi (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 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. net aktif değeri ile 31.12.2024 tarihli finansal tablolara göre hesaplanan Egeyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. net aktif değeri karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Net Aktif Değer (TL)	Fiyat Tespit Raporu	Gerçekleşen	Gerçekleşen Fark
	(NAD)	NAD	
	30.09.2024	31.12.2024	

Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	3.961.641.268	4.490.857.185	529.215.917
Arsa ve Araziler	1.141.704.000	1.175.724.000	34.020.000
<i>Çanakkale Ayvacı Paşaköy Arsası</i>	<i>78.000.000</i>	<i>80.000.000</i>	<i>2.000.000</i>
<i>Çanakkale Ayvacı Ahmetçe Arsası</i>	<i>37.966.000</i>	<i>39.762.000</i>	<i>1.796.000</i>
<i>Çanakkale Ezine Yaylacık Arsası</i>	<i>17.428.000</i>	<i>47.547.000</i>	<i>30.119.000</i>
<i>Urla Yağcılar Arazisi</i>	<i>309.335.000</i>	<i>309.440.000</i>	<i>105.000</i>
<i>Urla Yağcılar Arsaları</i>	<i>664.840.000</i>	<i>664.840.000</i>	<i>0</i>
<i>Yalova Altınova Arsa ve Arazileri</i>	<i>34.135.000</i>	<i>34.135.000</i>	<i>0</i>
Projeler	2.500.304.000	2.966.160.000	465.856.000
<i>Modernyaka Projesi</i>	<i>414.709.000</i>	<i>666.337.000</i>	<i>251.628.000</i>
<i>Urla Kekliktepe Projesi</i>	<i>1.444.967.000</i>	<i>1.523.073.000</i>	<i>78.106.000</i>
<i>Cer İstanbul Projesi</i>	<i>-9.162.000</i>	<i>1.192.000</i>	<i>-7.970.000</i>
<i>Şile Projesi</i>	<i>649.790.000</i>	<i>775.558.000</i>	<i>125.768.000</i>
Binalar	319.633.268	348.973.185	29.339.917
<i>Çamlıyaka Konutları</i>	<i>249.797.000</i>	<i>275.390.185</i>	<i>25.593.185</i>
<i>Kordon İst'da Yer Alan Bağımsız Bölümler</i>	<i>69.836.268</i>	<i>73.583.000</i>	<i>3.746.732</i>
<i>Nakit ve Benzerleri</i>	<i>283.353.989</i>	<i>294.442.605</i>	<i>11.088.616</i>
<i>Diğer Varlıklar</i>	<i>851.337.318</i>	<i>951.469.577</i>	<i>100.132.259</i>
TOPLAM PORTFÖY	5.096.332.575	5.736.769.367	640.436.792
Borçlar	1.112.165.948	1.199.811.925	87.645.977
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>152.991.301</i>	<i>176.048.666</i>	<i>23.057.365</i>
<i>Diğer Borçlar</i>	<i>959.174.647</i>	<i>1.023.763.259</i>	<i>64.588.612</i>
Vergi Öncesi Net Aktif Değer	3.984.166.627	4.536.957.442	552.790.815
<i>(-) Vergi Etkisi</i>	<i>222.459.202</i>	<i>253.324.729</i>	<i>30.865.527</i>
NET AKTİF DEĞER	3.761.707.425	4.283.632.713	521.925.288

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere Egeyapı GYO'nun 3.761.707.425 TL olan net aktif değeri 31.12.2024 tarihli mali tablolar ve yılsonu değerlendirme raporlarına göre hesaplandığında ise 4.283.632.713 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) arpanları analiz edilmiştir. Bu yöntem de yine net aktif değere dayanmakta olup, EYG GYO'nun 31.12.2024 tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

Bilgilerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Gülcemal Çamlıbel
Denetimden Sorumlu Komite Bařkanı

İnanç Asım Szer
Denetimden Sorumlu Komite Bařkanı