

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

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

**Rapor No: II**

**30.06.2025 DÖNEMİ**

**11 AĞUSTOS 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- 30.06.2025 hesap dönemine ilişkin finansal raporlar 8 Ağustos 2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (“KAP”) kamuya açıklanmış olup işbu rapor, anılan halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların 30.06.2025 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 30.06.2025 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 Düzeltilmiş (Nad) | Gerçekleşen Net Aktif Değer | Gerçekleşen / Düzeltilmiş Farkı |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
|                                   | 30.09.2024                |                            | 30.09.2024                            | 30.06.2025                  |                                 |
| Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri | 3.961.641.268             |                            | 3.961.641.268                         | 4.432.264.333               | 470.623.065                     |
| 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           | -                    | -                    |
| <b>Projeler</b>                          | <b>2.500.304.000</b> |             | <b>2.500.304.000</b> | <b>2.966.160.000</b> | <b>465.856.000</b>   |
| 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          |
| <b>Binalar</b>                           | <b>319.633.268</b>   |             | <b>319.633.268</b>   | <b>324.515.333</b>   | <b>4.882.065</b>     |
| Çamlıyaka Konutları                      | 249.797.000          |             | 249.797.000          | 250.932.333          | 1.135.333            |
| Kordon İst'da Yer Alan Bağımsız Bölümler | 69.836.268           |             | 69.836.268           | 73.583.000           | 3.746.732            |
| Nakit ve Benzerleri                      | 283.353.989          | 594.812.940 | 878.166.929          | 314.949.611          | --563.217.318        |
| <b>Diğer Varlıklar</b>                   | <b>851.337.318</b>   |             | <b>851.337.318</b>   | <b>1.923.657.259</b> | <b>1.072.319.941</b> |
| <b>TOPLAM PORTFÖY</b>                    | <b>5.096.332.575</b> |             | <b>5.691.145.515</b> | <b>6.670.871.203</b> | <b>979.725.688</b>   |
| <b>Borçlar</b>                           | <b>1.112.165.948</b> |             | <b>1.112.165.948</b> | <b>1.668.166.674</b> | <b>556.000.726</b>   |
| Ertelenmiş Gelirler                      | 152.991.301          |             | 152.991.301          | 259.115.479          | 106.124.178          |
| Diğer Borçlar                            | 959.174.647          |             | 959.174.647          | 1.409.051.195        | 449.876.548          |
| <b>Vergi Öncesi Net Aktif Değer</b>      | <b>3.984.166.627</b> |             | <b>4.578.979.567</b> | <b>5.002.704.259</b> | <b>423.724.962</b>   |
| (-) Vergi Etkisi                         | -222.459.202         |             | -222.459.202         | -279.330.099         | 56.870.897           |
| <b>NET AKTİF DEĞER</b>                   | <b>3.761.707.425</b> |             | <b>4.356.520.365</b> | <b>4.723.374.430</b> | <b>366.854.065</b>   |

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. 30.06.2025 tarihli mali tablolar ve yılsonu değerlendirme raporlarına göre hesaplandığında ise net aktif değer 4.723.374.430 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 30.06.2025 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 değerleme raporlarına göre 31.12.2024 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföy değeri 470.623.065 TL artarak 4.432.264.333 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in net aktif değeri 30.06.2025 tarihi itibarıyla 366.854.065 TL artarak 4.723.374.430TL'ye ulaşmıştır.

Bilgilerinize sunarız.  
Saygılarımızla,

**Gülcemal Çamlıbel**  
**Denetimden Sorumlu Komite Başkanı**

**İnanç Asım Sözer**  
**Denetimden Sorumlu Komite Başkanı**