

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

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

31.12.2025 DÖNEMİ

16 Mart 2026

*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- 31.12.2025 hesap dönemine ilişkin finansal raporlar 02 Mart 2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (“KAP”) kamuya açıklanmış olup işbu rapor, anılan halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların 31.12.2025 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 31.12.2025 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	31.12.2025	
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	3.961.641.268		3.961.641.268	7.800.058.000	3.838.416.732
Arsa ve Araziler	1.141.704.000		1.141.704.000	1.071.485.000	-70.219.000
<i>Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arsası</i>	78.000.000		78.000.000	88.000.000	10.000.000
<i>Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arsası</i>	37.966.000		37.966.000	40.280.000	2.314.000
<i>Çanakkale Ezine Yaylacık Arsası</i>	17.428.000		17.428.000	54.810.000	37.382.000
<i>Urla Yağcılar Arazisi</i>	309.335.000		309.335.000	200.445.000	-108.890.000
<i>Urla Yağcılar Arsaları</i>	664.840.000		664.840.000	687.950.000	23.110.000
<i>Yalova Altınova Arsa ve Arazileri</i>	34.135.000		34.135.000	-	-34.135.000
Projeler	2.500.304.000		2.500.304.000	6.425.603.000	3.925.299.000
<i>Beyoğlu Projesi</i>	-		-	473.900.000	473.900.000
<i>Modernyaka Projesi</i>	414.709.000		414.709.000	2.317.680.000	1.902.971.000
<i>Urla Kekliktepe Projesi</i>	1.444.967.000		1.444.967.000	1.930.000.000	485.033.000
<i>Cer İstanbul Projesi(*)</i>	-9.162.000		-9.162.000	660.143.000	669.305.000
<i>Şile Projesi (Otel)</i>	-		-	300.500.000	300.500.000
<i>Şile Projesi</i>	649.790.000		649.790.000	743.380.000	93.590.000
Binalar	319.633.268		319.633.268	302.970.000	-16.663.268
<i>Çamlıyaka Konutları</i>	249.797.000		249.797.000	277.360.000	27.563.000
<i>Kordon İst'da Yer Alan Bağımsız Bölümler</i>	69.836.268		69.836.268	25.610.000	-44.226.268
<i>Nakit ve Benzerleri</i>	283.353.989	594.812.940	878.166.929	172.342.727	-705.824.202
Diğer Varlıklar	851.337.318		851.337.318	1.282.695.522	431.358.204
TOPLAM PORTFÖY	5.096.332.575		5.691.145.515	9.255.096.249	3.563.950.734
Borçlar	1.112.165.948		1.112.165.948	2.577.200.464	1.465.034.516
<i>Ertelenmiş Gelirler (*)</i>	152.991.301		152.991.301	759.814.965	606.823.664
<i>Diğer Borçlar</i>	959.174.647		959.174.647	1.817.385.499	858.210.852
Vergi Öncesi Net Aktif Değer	3.984.166.627		4.578.979.567	6.677.895.785	2.098.916.218
<i>(-) Vergi Etkisi</i>	-222.459.202		-222.459.202	-372.626.585	-150.167.383
NET AKTİF DEĞER	3.761.707.425		4.356.520.365	6.305.269.200	1.948.748.835

(*) Daha önce projenin kalan nakit akışlarını baz alan ve paralellik içermesi için alınan avanslarında KDV hariç kısmının buna uygun şekilde dışarıda bırakılması yöntemiyle bulunan değerler; projenin tüm nakit akışlarının tamamlanması ile birlikte stoktaki konutların gerçeğe uygun değeri ve ön satışlardan alınan avansların tutarı dışarıda bırakılmadan dikkate alınmıştır.

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. 31.12.2025 tarihli mali tablolar ve yılsonu değerlendirme raporlarına göre hesaplandığında ise net aktif değer 6.305.269.200 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 31.12.2025 tarihi itibarıyla gerçekleşen net aktif değerinin fiyat tespit raporunda hesaplanan net aktif değeri ile kıyaslaması yukarıda yer almaktadır.

Sonuç ve Değerlendirme

İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarına göre 31.12.2025 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföy değeri 3.838.416,732 TL artarak 7.800.058.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in net aktif değeri 31.12.2025 tarihi itibarıyla 1.948.748.835 TL artarak 6.305.269.200 TL'ye ulaşmıştır.

Bilgilerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Gülcemal Çamlıbel
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

İnanç Asım Sözer
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi