

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- 1.2. Merkez Adresi** : Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sk. No:3 Kapı No:8
Üsküdar/İSTANBUL
- 1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü** : İstanbul
- 1.4. Ticaret Sicil Numarası** : 961863-0
- 1.5. Faaliyet Konusu** : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Egeyapı Gyo" ya da "Şirket") Esas Sözleşmesi'nin 5. maddesi uyarınca temel faaliyeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır. Şirket 12 Şubat 2015 tarihinde Kısıklı'da 100.000 TL sermaye ile Hasan İnanç Kabadayı'nın Yönetim Kurulu Başkanlığı'nda kurulmuş olup 2023 Aralık ayında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek unvanını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) kayıtlı olup, hisselerinin %30,14'ü halka açık statüdedir. 14 Ocak 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) "EGEGY" koduyla işlem görmektedir. Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki adi ortaklıkları; Egeyapı Avrupa- Dağbaşı Adi Ortaklığı, Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı ve Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş'dir. Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı 19 kişidir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çıkmazı Sk. No:3, K:1 D:8
Altunizade/Üsküdar/İSTANBUL
Tel:0216 478 44 19 Fax:0216 464 64 55
Uskudar T.C. 3250681454

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 200.000.000,00 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Egeyapı Avrupa GYO Ortaklık Yapısı				
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Pay Grubu	Türü	Sermayedeki Payı	
			Tutar (TL)	Oran (%)
Ege Yapı A.Ş.	B Grubu	Hamiline	126.240.000	63,12
Hasan İnanc KABADAYI			13.482.890	6,74
	A Grubu	Nama	10.520.000	5,26
	B Grubu	Hamiline	2.962.890	1,48
Diğer	B Grubu	Hamiline	60.277.110	30,14
TOPLAM			200.000.000,00	100,00

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde belirtildiği üzere Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 750.000.000,00-TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir.

Şirketin çıkarılmış Sermayesi 200.000.000,00.- TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay bedellerinin tamamı ödenmiş olup, bu sermaye beheri 1 TL itibari değerinde, 10.520.000 adet A grubu nama yazılı, 189.480.000 adet B grubu nama yazılı olmak üzere toplam 200.000.000 adet paya bölünmüştür. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket'in B grubu payları borsaya kote olup Borsa İstanbul Ana Pazar'da EGEYGY koduyla işlem görmektedir. Şirket'in 16.03.2026 tarihinde 1 TL nominal değerli/1 lot payın kapanış fiyatı 28,46 TL olup Şirket'in paylarının %31,62 oranındaki kısmı fiili olarak dolaşımdadır.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %63,12'sine sahip olan Ege Yapı A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ege Yapı A.Ş. Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Türü	Sermayedeki Payı	
		Tutar (TL)	Oran (%)
Hasan İnanc Kabadayı	Nama	400.000.000	100,00
TOPLAM		400.000.000	100,00

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çiğdem Sk. No:3, K:1, D:8
Altunizade/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0216 478 48 18 Fax:0216 467 64 55
Üsküdar/V.D. 3250581454

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Egeyapı Avrupa GYO Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi
Hasan İnanc Kabadaş	Yönetim Kurulu Başkanı	15.04.2025	1 yıl
Didem Şengül	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	15.04.2025	1 yıl
Hayrullah Mezireli	Yönetim Kurulu Üyesi	15.04.2025	1 yıl
İnanc Asım Sözer	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15.04.2025	1 yıl
Gülcemal Çamlıbel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	15.04.2025	1 yıl

Esas Sözleşme'nin 14. maddesinde, Şirket'in işleri ve idaresi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından seçilecek beş (5) üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütüleceğine ilişkin hüküm bulunmaktadır. Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. İnanc Asım Sözer ve Gülcemal Çamlıbel Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Üye olarak yer almaktadırlar.

Yönetim Kurulu üyelerinin görev sürelerine ilişkin diğer bilgiler Esas Sözleşme'nin 14. maddesinde yer almaktadır. Buna göre;

Yönetim kurulu üyeleri en çok 3 yıl için seçilirler. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir. Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Finansal Duran Varlıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Egeyapı Avrupa- Dağbaşı Adi Ortaklığı	10.000-TL	46
Egeyapı Avrupa- Aslantürkler Adi Ortaklığı	10.000-TL	50
Egeyapı Avrupa – Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	10.000-TL	52

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Emine Ayça Kabadayı	Finans Müdürü	31.01.2024
Can Öztürk	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	21.09.2013

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirket'in MKK üyeliği bulunmaktadır.

Şirket'in MKK Üye Kodu: TREGEGY – 91472

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

- 2.1. Artırım Öncesi Sermaye :157.800.000 TL
- 2.2. Artırım Kaynakları
- Sermaye Artırımı :42.200.000 TL
- Nakit (Halka arz) :42.200.000 TL
- 2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 200.000.000 TL
- (Güncel Sermaye Tutarı)
- 2.4. Sermayenin
- Tescil Tarihi :07.03.2025
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı :07.03.2025 – Sayı:11287
- 2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine İlişkin :28.01.2026- YMM-3094/2026-01-ÖSL
- Mali Müşavirlik Raporunun Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
31.12.2024	TFRS	Solo	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu
31.12.2025	TFRS	Solo	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmazi Sok. No:3/ K:1, D:8
Altunizade/J. Kuda/İSTANBUL
Tel:0216 478 44 78 Fax:0216 467 64 56
Üsküdar Y.D. 3260581454

Şirket'in 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)
	31.12.2024*	31.12.2025
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	3.389.639.611	2.853.455.014
Nakit ve nakit benzerleri	187.800.496	172.342.727
Finansal yatırımlar	197.601.319	33.520.205
Ticari alacaklar:		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	389.417.101	16.131.102
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	103.234.883	103.461.419
Diğer alacaklar:		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	111.180	85.889.372
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	12.413.289	110.633.141
Stoklar	2.316.355.853	2.068.340.287
Peşin ödenmiş giderler	121.232.776	135.869.653
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.661.251	22.645.409
Diğer dönen varlıklar	59.811.463	104.621.699
Duran varlıklar	3.433.496.060	4.907.235.341
Ticari alacaklar:		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.465.018	21.225.443
Diğer alacaklar:		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	174.584.934	120.804.390
Stoklar	1.904.860.127	3.275.916.819
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	976.348.545	961.395.000
Kullanım hakkı varlıkları	12.084.109	17.463.229
Maddi duran varlıklar	839.702	6.287.389
Maddi olmayan duran varlıklar	3.452	5.067.178
Ertelenmiş vergi varlığı	18.657.522	-
Diğer duran varlıklar	339.652.651	499.075.893
TOPLAM VARLIKLAR	6.823.135.671	7.760.690.355
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	4.788.058.925	3.395.526.548
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	322.830.179	159.724.604
Ticari borçlar:		
İlişkili taraflara ticari borçlar	59.526.810	494.313.921
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	42.180.833	185.907.245
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	5.742.233	3.669.506
Diğer borçlar:		
İlişkili taraflara diğer borçlar	199.721.858	137.448.093
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	3.321.049	1.617.642

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)
	31.12.2024*	31.12.2025
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	216.071.648	193.368.121
Ertelenmiş gelirler	3.918.587.963	2.183.901.844
Kısa vadeli karşılıklar:		
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	4.949.673	4.569.123
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15.126.679	31.006.449
Uzun vadeli yükümlülükler	1.865.506.573	2.649.223.161
Uzun vadeli borçlanmalar	60.275.744	16.526.630
Ticari borçlar:		
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	202.263.819	189.148.504
Diğer borçlar:		
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	199.929.166	138.742.712
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	-	121.145.709
Ertelenmiş gelirler	1.400.181.557	2.043.462.366
Uzun vadeli karşılıklar:		
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	2.856.287	1.472.366
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	-	138.724.874
Özkaynaklar	169.570.173	1.715.940.646
Ödenmiş sermaye	157.800.000	200.000.000
Sermaye enflasyon farkları	392.033.782	402.424.795
Paylara ilişkin primler	389.976.910	1.126.237.312
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	(132.634.513)	(132.634.513)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:		
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	(5.904.291)	(3.380.263)
Geçmiş yıllar zararları	(279.497.886)	(688.581.995)
Net dönem karı/ (zararı)	(352.203.829)	811.875.310
TOPLAM KAYNAKLAR	6.823.135.671	7.760.690.355

(*) İlgili tutarlar 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.

Kar/Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)
	31.12.2024*	31.12.2025
Hasılat	124.296.576	2.413.587.982
Satışların maliyeti (-)	(70.247.078)	(1.372.827.054)
Brüt kar	54.049.498	1.040.760.928

Kar/Zarar Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)
	31.12.2024*	31.12.2025
Pazarlama giderleri (-)	(86.191.119)	(180.429.072)
Genel yönetim giderleri (-)	(160.270.450)	(121.423.156)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	61.938.401	57.159.603
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(55.715.821)	(79.014.965)
Esas faaliyet karı/ (zararı)	(186.189.491)	717.053.338
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	305.647.200	366.407.094
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(53.529.126)	(270.881.823)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı	65.928.583	812.578.609
Finansman gelirleri	50.454.424	194.500.703
Finansman giderleri (-)	(266.401.743)	(109.968.414)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	(9.025.608)	83.341.010
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)	(159.044.344)	980.451.908
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(193.159.485)	(168.576.598)
Dönem vergi (gideri)/ geliri	13.973.272	(11.217.902)
Ertelenmiş vergi gideri	(207.132.757)	(157.358.696)
Dönem karı/ (zararı)	(352.203.829)	811.875.310

(*) İlgili tutarlar 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.

4. DERECELENDİRME

Şirket, JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından derecelendirme raporu alınması üzerine çalışmalarını sürdürmektedir.

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Şirket'in tedavülde olan borçlanma aracı bulunmamaktadır.

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Şirket'in ihraç tavalı alınan henüz satışı gerçekleştirilmemiş sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Oran (%)
Şirket faaliyetlerinin gerektirdiği yatırım ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması ve finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi amacıyla kullanılacaktır.	%100

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnci Çikmezi Sk. No:3/ K:1, D:8
Altunizade/Uskudar/İSTANBUL
Tel:0216 478 4848 / Fax:0216 467 5455
Uskudar / T.C. 3200581484

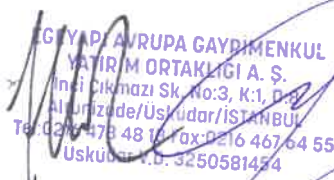
4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Aracı Kurum	:	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık Sözleşmesi Tarihi	:	20 Ocak 2026
Aracılık Türü	:	En İyi Gayret Aracılığı

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesi için Borsa’ya Yapılan Başvuru Tarihi

Nitelikli yatırımcılara satış yoluyla ihraç edilecek borçlanma araçlarının Borsa İstanbul'da Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda nitelikli yatırımcılar arasında işlem görmesi planlanmaktadır. İlgili başvuru Kurul onayını takiben yapılacaktır.

18/03/2026

İhraççı	
EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
	
 Hasan İnanc Kabadayı Yönetim Kurulu Üyesi	 Hayrullah Mezireli Yönetim Kurulu Üyesi