EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

30.09.2026 DÖNEMİ

13 Kasım 2026

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

EGEYAPI | GYO

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 01.01.2026- 30.09.2026 hesap dönemine ilişkin finansal raporlar 30 Ekim 2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ("KAP") kamuya açıklanmış olup işbu rapor, anılan halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların 30.09.2026 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 artırımı 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 değerin net halka arz geliri kadar düzeltilmesi gerekmektedir. Buna göre düzeltilmiş Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. net aktif değeri ile 30.09.2026 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**	**30.09.2026**	
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri	**3.961.641.268**		**3.961.641.268**	**7.851.188.272**	**3.889.547.004**
Arsa ve Araziler	**1.141.704.000**		**1.141.704.000**	**1.164.749.206**	**23.045.206**
Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arsası	*78.000.000*		*78.000.000*	*109.398.960*	31.398.960
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe Arsası	*37.966.000*		*37.966.000*	*50.074.888*	12.108.888
Çanakkale Ezine Yaylacık Arsası	*17.428.000*		*17.428.000*	*68.138.147*	50.710.147
Urla Yağcılar Arazisi	*309.335.000*		*309.335.000*	*249.187.211*	-60.147.789
Urla Yağcılar Arsaları	*664.840.000*		*664.840.000*	*687.950.000*	23.110.000
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	*34.135.000*		*34.135.000*	*0*	-34.135.000
Projeler	**2.500.304.000**		**2.500.304.000**	**6.323.963.061**	**3.823.659.061**
Beyoglu Porjesi	-	-	-	*473.900.000*	473.900.000
Göktürk	-	-	-	*306.000.000*	306.000.000
Modernyaka Projesi(*)	*414.709.000*		*414.709.000*	*242.256.151*	-172.452.849
Urla Kekliktepe Projesi	*1.444.967.000*		*1.444.967.000*	*4.202.424.338*	2.757.457.338
Cer İstanbul Projesi(*)	*-9.162.000*		*-9.162.000*	*0*	9.162.000
Şile Projesi (Otel)	-	-	-	*356.002.572*	356.002.572
Şile Projesi (Villa)	*649.790.000*		*649.790.000*	*743.380.000*	93.590.000
Binalar	**319.633.268**		**319.633.268**	**362.476.005**	**42.842.737**
Çamlıyaka Konutları	*249.797.000*		*249.797.000*	*344.805.631*	95.008.631
Kordon İst'da Yer Alan Bağımsız Bölümler	*69.836.268*		*69.836.268*	*17.670.374*	-52.165.894
Nakit ve Benzerleri	*283.353.989*	*594.812.940*	***878.166.929***	***573.200.334***	**-304.966.595**
Diğer Varlıklar	**851.337.318**		**851.337.318**	**1.199.053.096**	**347.715.778**
TOPLAM PORTFÖY	**5.096.332.575**		**5.691.145.515**	**9.623.441.702**	**3.932.296.187**
Borçlar	**1.112.165.948**		**1.112.165.948**	**3.237.725.590**	**2.125.559.642**
Ertelenmiş Gelirler	152.991.301		*152.991.301*	*509.967.665*	356.976.364
Diğer Borçlar	959.174.647		959.174.647	*2.727.757.925*	1.768.583.278
Vergi Öncesi Net Aktif Değer	**3.984.166.627**		**4.578.979.567**	**6.385.716.112**	**1.806.736.545**
(-) Vergi Etkisi	-222.459.202		-222.459.202	*-356.322.959*	-133.863.757
NET AKTİF DEĞER	**3.761.707.425**		**4.356.520.365**	**6.029.393.153**	**1.672.872.788**

(*) 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 Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 3.761.707.425 TL olan net aktif değeri halka arzla birlikte 4.356.520.365 TL'ye ulaşmıştır. 30.09.2026 tarihli mali tablolar ve değerleme raporlarına göre hesaplandığında ise net aktif değer 6.029.393.153 TL'ye ulaşmıştır.

Sonuç ve Değerlendirme

Hazırlanan değerleme raporlarına göre 30.09.2026 tarihi itibariyle toplam portföy değeri 3.932.296.187 TL artarak 9.623.441.702 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in net aktif değeri 30.09.2026 tarihi itibariyle 1.672.872.788 TL artarak 6.029.393.153 TL'ye ulaşmıştır.

Bilgilerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Gülcemal Çamlıbel	**Selahattin OKAN**
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	**Denetimden Sorumlu Komite Üyesi**