

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

Halka Arz Bilgileri				
Halka Arz Özeti	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	157.800.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	61.200.000
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	200.000.000	Halka Açılacak Oran (%)	30,60%
	Sermaye Artırımı (TL)	42.200.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	15,00
	Mevcut Pay Satışı (TL)	19.000.000	Satış Yöntemi	Sabit fiyat ile talep toplama

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

Şirket, 12.05.2015 tarihinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur. 17.01.2024 tarihinde tescil edilerek "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in gayrimenkul portföyünün gayrimenkul değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri toplam 3.979.029.000 TL'dir. Şirket'in gayrimenkul portföyü; Çamlıyaka Konakları, Kordon İstanbul'da Yer Alan Bağımsız Bölümler, Modernyaka projesi, Urla Kekliktepe Projesi, Cer Projesi, Çanakkale Ayvıcık Ahmetçe Arazisi, Çanakkale Ayvıcık Paşaköy Arazisi, Çanakkale Ezine Yaylacık Arazisi, Urla Yağcılar Arazisi, Şile Projesi, Urla Yağcılar Arsaları ile Yalova Altınova Arsası ve Arazileri'nden oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa GYO A.Ş. Gayrimenkul Portföyü Ekspertiz Değerleri

Gayrimenkul Portföyü	Ekspertiz Değeri (TL)
Çamlıyaka Konakları	249.797.000
Kordon İstanbul'da Yer Alan Bağımsız Bölümler	87.224.000
Modernyaka Projesi	414.709.000
Urla Kekliktepe Projesi	1.444.967.000
Cer Projesi	(9.162.000)
Çanakkale Ayvıcık Paşaköy Arsası	78.000.000
Çanakkale Ayvıcık Ahmetçe Arsası	37.966.000
Çanakkale Ezine Yaylacık Arsası	17.428.000
Urla Yağcılar Arazisi	309.335.000
Şile Projesi	649.790.000
Urla Yağcılar Arsaları	664.840.000
Yalova Altınova Arsa ve Arazileri	34.135.000
Toplam	3.979.029.000

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Ege Yapı A.Ş.	B	126.240.000	80,00%	126.240.000	63,12%
Hasan İnanç Kabadayı	A	10.520.000	6,67%	10.520.000	5,26%
Halka Açık Kısım	B	21.040.000	13,33%	2.040.000	1,02%
Sermaye	B	0	0	61.200.000	30,60%
		157.800.000	100,0%	200.000.000	100,0%

2.Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gerekçeleri:

- Kaynak elde edilmesi,
- Kurumsallaşma,
- Şirket değerinin ortaya çıkması,
- Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması,
- Bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi,
- Şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması,
- Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Şirketin sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 633.000.000 TL brüt, 594.812.940 TL net halka arz geliri elde edilmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 285.000.000 TL brüt; 275.551.753 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 47.635.307 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,7784 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 38.187.060 TL'sinin tamamının Şirket tarafından karşılanması beklenmektedir.

Şirket'in sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarda kullanılması planlanmaktadır.

- %45'inin Modernyaka projesinin finansmanı,
- %40'ünün Kekliktepe projesinin finansmanı,
- %10'unun diğer projelerin finansmanı,
- %5'inin pazarlama ve genel yönetim giderlerinin finansmanı

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler arasında ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

3.Özet Finansallar

(TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Hasılat	546.436.612	1.127.581.132	305.952.783	232.946.946	84.977.394
Brüt Kar	91.926.613	291.224.759	115.251.571	63.802.241	34.476.077
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	19.524.215	108.123.621	-159.791.217	-126.935.519	-85.264.348
Vergi Öncesi Karı	30.137.530	167.911.384	-160.701.193	14.467.434	-63.873.595
Dönem Karı	30.332.214	148.254.354	-39.676.135	8.685.699	-215.517.646

(TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Stoklar	725.091.587	212.126.602	286.805.650	414.738.131
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	0	261.937.365	229.067.798	306.394.574
Toplam Dönen Varlıklar	1.157.099.676	910.472.124	1.045.872.706	1.185.062.740
Stoklar	0	441.961.149	1.574.342.888	2.440.972.496
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	0	206.735.263	559.791.446	686.528.346
Toplam Duran Varlıklar	210.893.590	1.157.225.768	2.636.588.372	3.491.867.542
Aktifler	1.367.993.266	2.067.697.892	3.682.461.078	4.676.930.282
Ertelenmiş Gelirler	561.910.591	52.275.960	401.800.975	551.863.748
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	97.702.779	48.206.257	238.223.650	287.794.185
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.064.699.019	234.144.565	800.829.347	1.001.812.821
Ertelenmiş Gelirler	0	1.389.561.422	2.394.540.095	3.006.021.417
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	0	0	196.997.397	178.470.896
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	378.045.771	1.630.662.229	2.795.370.444	3.515.246.991
Özkaynaklar	-74.751.524	202.891.098	86.261.287	159.670.470
Pasifler	1.367.993.266	2.067.697.892	3.682.461.078	4.676.930.282

4.Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- Net Aktif Değer Analizi (NAD)
- Piyasa Çarpanları Analizi

NAD Analizi Sonuçları

Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam Portföy Oranı
A. Arsalar ve Araziler	1.141.704.000	29%
B. Projeler	2.500.304.000	63%
C. Binalar	319.633.268	8%
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (A+B+C)	3.961.641.268	100%
Vergi Öncesi Net Aktif Değer	3.984.166.627	
Net Aktif Değer	3.761.707.425	

Çarpan Analizi Sonuçları:

TL	
Egeyapı Avrupa GYO Net Aktif Değeri	3.761.707.425
Benzer Şirketler PD/NAD Çarpanı Ortalaması (x)	0,60
Benzer Şirketler Çarpanına Göre Hesaplanan Özsermaye Değeri	2.241.917.472

Kaynak: Halk Yatırım

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme çalışmasında Net Aktif Değer ve Piyasa Çarpanları Analizi sırasıyla %50 ve %50 ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. Halka arz fiyatı belirlenirken tespit edilen değere **%21,15** halka arz iskontosu uygulanmıştır. Şirket için pay başı **15,00 TL** değer tespit edilmiştir.

Yaklaşım Yöntemi	Baz Değer	Ağırlık (%)	Ağırlıklı Değer (TL)
Net Aktif Değer (NAD)	3.761.707.425	50%	1.880.853.713
Piyasa Yaklaşımı (PD/NAD)	2.241.917.472	50%	1.120.958.736
Şirket Özsermaye Değeri (TL)			3.001.812.449

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda Egeyapı hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Egeyapı için yapılan değerlendirme çalışmasında Net Aktif Değer ve Piyasa Çarpanları Analizi kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Kullanılan yöntemler içerisinde Net Aktif Değer ve Çarpan Analizi çıktısına sırasıyla %50 ve %50 ağırlık verilmesini ihtiyatlı buluyoruz.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %21,15 iskonto oranı uygulanarak 15,00 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.