

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

02/01/2025

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

## 1. HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

<b>Halka Arz Fiyatı</b>	15,00 TL
<b>Halka Arz Şekli</b>	Sermaye Artırımı ve Ortak Satışı
<b>Halka Arz Yöntemi</b>	Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı
<b>Halka Arz Dağıtım Yöntemi</b>	Eşit Dağıtım
<b>Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye</b>	157.800.000
<b>Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye</b>	200.000.000
<b>Halka Arz Miktarı Toplam Nominal</b>	61.200.000
<b>Sermaye Artırımı</b>	42.200.000
<b>Ortak Satışı</b>	19.000.000
<b>Ek Satış</b>	-
<b>Halka Arz Büyüklüğü</b>	918.000.000
<b>Halka Açıklık Oranı</b>	%30,60
<b>Tahsisat Grupları:</b>	
<b>Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara</b>	36.720.000 (%60)
<b>Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara</b>	18.360.000 (%30)
<b>Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılara</b>	6.120.000 (%10)
<b>Halka Arz Tarihleri</b>	6-7-8 Ocak 2025
<b>BIST İşlem Kodu</b>	EGEGY
<b>Halka Arza İlişkin Taahhütler</b>	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

## 2. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- Modernyaka projesinin finansmanı: %45
- Kekliktepe projesinin finansmanı: %40
- Diğer projelerin finansmanı: %10
- Pazar ve genel yönetim giderlerinin finansmanı: %5

## 3. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, 12.02.2015 tarihinde 100.000 TL kuruluş sermayesi ve "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuş olup bu husus 17.02.2015 tarih 8760 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket 29.09.2017 tarihinde İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesinde yer alan Çamlıyaka Projesine başlamış olup, söz konusu proje 02.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır. Modernyaka Projesine ilişkin imzalanan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Ege Yapı'dan devralınmıştır. Arsa sahipleri ile Urla Kekliktepe Projesine ilişkin Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Hasköy Sözleşmesi kapsamında proje geliştirmek için kurulan Ege Yapı (%50) ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%50) adi ortaklığının %50 payını Ege Yapı'dan devralmıştır. Cer Projesini gerçekleştiren ve 30.05.2013 tarihinde Ege Yapı (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) arasında kurulmuş olan Yedikule Adi Ortaklığı hisselerinin %52'si Ege Yapı'dan devralınmıştır.

Şirket'in, Kurul'un 25.12.2023 tarih E-12233903-340.02-47278 sayılı yazısı ile bildirilen 21.12.2023 tarih ve 80/1767 sayılı Kurul kararı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü kapsamında esas sözleşme değişiklikleri 17.01.2024 tarihinde tescil edilmiş ve Şirket "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

### Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Unvanı	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
	B	21.040.000	13,33	2.040.000	1,02
<b>Halka Açık Kısım</b>	B	-	-	61.200.000	30,60
<b>Sermaye</b>		<b>157.800.000</b>	<b>100,0</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100,0</b>

#### 4. DEĞERLEME ÖZETİ

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde Net Aktif Değer (NAD) ve Piyasa Yaklaşımı (PD/NAD) yöntemlerine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde İndirgenmiş Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı Analizi yöntemleri eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 3.001.812.449 TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 157.800.000 TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %21,15 iskonto ile 15,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Egeyapı - Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri (TL)	Ağırlık (%)
Net Aktif Değer	1.880.853.713	50
Piyasa Yaklaşımı	1.120.958.736	50
<b>Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)</b>	<b>3.001.812.449</b>	

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	157.800.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	3.001.812.449
Halka Arz Öncesi Pay Başına Değer	19,02
Halka Arz İskontosu	%21,15
Halka Arz İskontosu Sonrası Özsermaye Değeri	2.367.000.000
Halka Arz Pay Fiyatı	15,00

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

#### 5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket'e, sektöre ve Şirket'in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde İndirgenmiş Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı yöntemlerinin kullanılmış olmasını, Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı yöntemlerine eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Net Aktif Değer ve Piyasa Yaklaşımı yöntemleri ile Şirket'in halka arz öncesi özkaynak değeri 3.001.812.449 TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %21,15 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 15,00 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

**EK 1: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Öznet Bilançolar**

(TL)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	112.631.815	282.865.071	200.331.832	132.845.219
Ticari Alacaklar	187.405.799	307.121.057	364.621.258	399.368.929
Stoklar	725.091.587	212.126.602	286.805.650	414.738.131
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>1.157.099.676</b>	<b>910.472.124</b>	<b>1.045.872.706</b>	<b>1.185.062.740</b>
Maddi Duran Varlıklar	3.231.537	75.398	471.127	567.437
Diğer Alacaklar	153.481.886	135.030.894	140.835.377	129.001.095
Stoklar	-	441.961.149	1.574.342.888	2.440.972.498
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	206.735.263	559.791.446	686.528.346
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>210.893.590</b>	<b>1.157.225.768</b>	<b>2.636.588.372</b>	<b>3.491.867.542</b>
<b>Aktifler</b>	<b>1.367.993.266</b>	<b>2.067.697.892</b>	<b>3.682.461.078</b>	<b>4.676.930.282</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	97.702.779	48.206.257	238.223.650	287.794.185
Ticari Borçlar	53.203.602	78.022.675	15.733.801	27.236.529
Ertelenmiş Gelirler	561.910.591	52.275.980	401.800.975	551.863.748
Kısa Vadeli Borçlanmalar	14.403.406	1.470.343	-	-
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.064.699.019</b>	<b>234.144.565</b>	<b>800.829.347</b>	<b>1.001.812.821</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	153.231.776	69.031.672	19.825.199	55.163.236
Ticari Borçlar	-	-	196.997.397	178.470.896
Diğer Borçlar	185.018.521	171.105.265	167.818.158	143.041.840
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>378.045.771</b>	<b>1.630.662.229</b>	<b>2.795.370.444</b>	<b>3.515.246.991</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>(74.751.524)</b>	<b>202.891.098</b>	<b>86.261.287</b>	<b>159.870.470</b>
<b>Pasifler</b>	<b>1.367.993.266</b>	<b>2.067.697.892</b>	<b>3.682.461.078</b>	<b>4.676.930.282</b>

**EK 2: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Öznet Gelir Tablosu**

(TL)	2021	2022	2023	2023/09	2024/09
<b>Hasılat</b>	546.436.612	1.127.581.132	305.952.783	232.948.946	84.977.394
<b>Brüt Kar</b>	91.926.613	291.224.759	115.251.571	63.802.241	34.476.077
<b>Esas Faaliyet</b>	19.524.215	108.123.621	(159.791.217)	(126.935.510)	(85.264.348)
<b>Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>	19.557.731	214.523.194	192.757.639	266.394.989	66.530.971
<b>Vergi Öncesi</b>	30.137.530	167.911.384	(160.701.193)	14.467.434	(63.873.595)
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>30.332.214</b>	<b>148.254.354</b>	<b>(39.676.135)</b>	<b>8.685.699</b>	<b>(215.517.646)</b>

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemelidir ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin

