

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

**HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN
KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR**

Rapor No: 2

05 MAYIS 2025

*İşbu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun
VII-128.1 No.lu Pay Tebliği'nin 33. Maddesi Uyarınca
Hazırlanmıştır.*

I. RAPORUN KONUSU ve AMACI

Egeyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Egeyapı" veya "Şirket"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 no.lu Pay Tebliği gereği "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu" nu, 27.12.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") ve Şirket internet sitesinde Halka Arz İzahnamesi ile birlikte kamuya açıklanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 no.lu Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan "**Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzı**" ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur. **Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başlamasından,** payları borsada işlem gören halka açık ortaklıkların ise sermaye artırımının tamamlanmasından **itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü** içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlaması 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, iş bu rapor hazırlanarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

II. HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FON

Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin 750.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 42.200.000 TL nominal değerli paylar ile Şirket ortaklarından Hasan İnanç Kabadayı'ya ait 19.000.000 TL nominal değerli paylar olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli Şirket payları halka arz edilmiştir.

Şirket paylarının halka arzında 1,00 TL nominal değerli payların halka arz fiyatı 15,00 TL olarak açıklanmış olup, 14/01/2025 tarihinden itibaren Ana Pazar'da "**EGEGYO.E**" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle görmeye başlamıştır. Belirlenen halka arz fiyatı ile halka arz büyüklüğü 918.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Halka arzdan Şirket 633.000.000 TL tutarında brüt gelir elde etmiştir. Halka arz esnasında detayları aşağıdaki tabloda belirtilen toplam 38.187.060 -TL maliyet oluşmuş olup Şirket'in halka arzdan elde ettiği net gelir 594.812.940 TL olarak gerçekleşmiştir.

Halka Arz Geliri Kullanım Yerleri	Tutar (TL)
Halka Arz Geliri Büyüklüğü	918.000.000
Ortak Satışı (Hasan İnanç Kabadayı) Pay Adedi	19.000.000
İhraç Edilen Nominal Pay Adedi	42.200.000
Pay Fiyatı	15,00
Hasan İnanç Kabadayı Brüt Halka Arz Geliri	285.000.000
Şirket Brüt Halka Arz Geliri	633.000.000
Toplam Maliyet (Şirket)	38.187.060
Bağımsız Denetim	3.700.000
Danışmanlık Hizmetleri	3.165.000
MKK Üyelik Ücreti	217.607
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	12.000.000
Değerleme Hizmetleri	1.200.000
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	84.400
SPK Kurul Ücreti (İhraç fiyatı ile nominal değer farkı üzerinden)	590.800
Aracılık Komisyonu	16.342.157
Hukuki Danışmanlık	827.451

<i>BİAŞ İşlem Görme Başvuru Ücreti</i>	59.645
<i>Rekabet Kurulu Ücreti</i>	
<i>Diğer(Tescil, noter vb)</i>	
Pay Başına Maliyet	0,7784
Net Halka Arz Geliri	594.812.940

III. HALKA ARZ İZAHNAMESİNDE BELİRTİLEN FON KULLANIM ALANLARI

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 02.09.2024 tarihli ve 2024/28 sayılı kararıyla onaylanıp halka arz izahname setinde de sunularak Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporunda ("Fon Kullanım Raporu") sermaye artışı yoluyla gerçekleştirilecek halka arz ile sağlanacak net fonun kullanım yerleri aşağıda paylaşılmıştır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Modernyaka Projesinin Finansmanı	%45
Kekliktepe Projesinin Finansmanı	%40
Diğer Projelerin Finansmanı	%10
Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin Finansmanı	%5
TOPLAM	%100

IV. SERMAYE ARTIRIM YOLUYLA HALKA ARZDAN SAĞLANAN FONUN KULLANILDIĞI ALANLAR

Sermaye artırımından sağlanan 633.000.000 TL brüt fondan 38.187.060 TL sermaye artırım maliyeti mahsup edildikten sonra Şirket'in net 594.812.940 TL fon geliri olmuştur.

TL	Planlanan Kullanım Tutarı (TL)	Gerçekleşen Kullanım Tutarı (TL)	Gerçekleşen Kullanım Oranı (%)	Kalan (TL)
Modernyaka Projesinin Finansmanı	267.665.823	26.445.000	9,88	241.220.823
Kekliktepe Projesinin Finansmanı	237.925.176	104.038.000	43,73	133.887.176
Diğer Projelerin Finansmanı	59.481.294	0,00	0,00	59.481.294
Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin Finansmanı	29.740.647	0,00	0,00	29.740.647
TOPLAM	594.812.940	130.483.000	0,00	464.329.940

V. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Sermaye artırımından sağlanan 633.000.000 TL brüt fondan 38.187.060 TL sermaye artırım maliyeti mahsup edildikten sonra Şirket'in net 594.812.940 TL fon geliri olmuştur.

Şirketin **31.03.2025 tarihi itibarıyla** halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan 594.812.940 TL fon kullanım raporunda belirtilen kullanım alanlarında da yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere Kekliktepe Projesinde kullanılacak tutarının %43,73'ü, Modernyaka Projesi'nde ise kullanılacak tutarın %9,88'i kullanılmıştır.

Saygılarımızla.

Gülcemal Çamlıbel
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

İnanç Asım Sözer
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi