

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") 26/12/2024 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Hasan İnanç Kabadayı'ya ait 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.egeyapigyo.com) ve halka arzda satışa aracılık edecek olan Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.halkyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz eden, ihraçta aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk vüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

Egeyapi Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnönü Çarşısı Sk. No:3 Kat:3
İt. Anz. 1. / Uskudar / 34099
6 478 18 13 Fax: 02 12 7 64 55
Uskudar / D 32 / 58 12 4



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname’nin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İzmirli Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac28ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları / USD	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Ana Hissedar	Hasan İnanc Kabadayı
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ
Aracı Kurum / Halk Yatırım / Konsorsiyum Lideri	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Avro ve Euro	Avrupa Birliği'nin, Avrupa Ekonomik ve Parasal Birliği'ne ilişkin mevzuatı kapsamında, "Euro"yu resmi para birimi olarak kabul eden Avrupa Birliği üyesi devletlerin resmi para birimi
AVM	Alışveriş Merkezi
BİST/BİAŞ/Borsa/ Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
Egeyapı Avrupa GYO/Şirket/İhraççı	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ege Yapı	Ege Yapı A.Ş.
Fiyat Tespit Raporu	Halk Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunu ifade eder.
Genel Kurul	Egeyapı Avrupa GYO genel kurulunu ifade eder.
GSYH	TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 192 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Eğilimi Avusturya Garmenimkuf
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İsmi: C.A. SAKARYA 1 K 1 O 8
Gözetim: C.A. SAKARYA İSTANBUL
0312 255 53 53 03 15 35 55
İsmi: C.A. SAKARYA 1 K 1 O 8

Resmî Gazete’de yayımlanan 192

T.C.
MİLLÎ KAYIT
2023
MİLLÎ KAYIT
MAYIS 2024

HALKİYATIN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMALAR	TANIMLAR
GYO Tebliği	28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Halka Arz Eden Pay Sahibi	Hasan İnanç Kabadayı
Halka Arz Edilen Paylar	Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL’den 200.000.000 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi’ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu pay
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	02.11.1984 tarihli ve 18563 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m²	Metrekare
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Egeyol Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
 No: 2. Cadde, Sk. 10 Kat: 10
 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tels: 0212 381 11 22 Faks: 0212 381 11 23
 E-posta: info@egeyol.com.tr



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMALAR	TANIMLAR
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	16.06.2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket Portföyü	Egeyapı Avrupa GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	Türkiye’de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TBK	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TMK	08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TMS/TFRS	Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TTK	14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
VUK	10.01.1961 tarihli ve 10705 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
YMM	Yeminli Mali Müşavir

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ortaklık
Tic. Sic. No: 271846/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 271846/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 271846/00000000000000000000



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMALAR	TANIMLAR
Yıldız Pazar	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 1 milyar TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	Egeyapı Avrupa GYO'nun yönetim kurulu

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İş Merkezi: Şişli, 3. Kat, 3. Blok
Altıncı Mahallesi, 34390 İstanbul
Tel: 0212 445 48 48 / 0212 445 48 55
Faks: 0212 445 48 44



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul'un Kurul'a gönderilen 05.08.2024 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanı sıra,

"1. Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Ana Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması"

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halka Arzı ve Yatırım
Menkul Değerler A.Ş. İstanbul
Tic. Sic. No: 271646 / Şirket Sicil No: 271646 / 0216 467 64 65
E-Posta: info@egeyapi.com.tr



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

Eseriyadi Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mecidiyeköy, Büyükdere, Kat: 1, O: 8
21000 Mecidiyeköy, Beşiktaş, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27848 / Mersis: 08180015200000000000000000
Tic. Sic. No: 27848 / Mersis: 08180015200000000000000000



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve İzahname'de bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Didem Şengül Yönetim Kurulu Başkan Vekili 18/12/2024	Hasan İnanç Kabadayı Yönetim Kurulu Başkanı 18/12/2024 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnci Çikarış Sok. No:3, Kat: 8 Altunizade, Beşiktaş / İSTANBUL Tic. Sic. No: 27119 / Tels. 0216 467 64 55	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım
Hasan İnanç Kabadayı 18/12/2024	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Menevşe Özdemir Dilidüzgün Müdür 18/12/2024	Zafer Mustafaoğlu Genel Müdür Yardımcısı 18/12/2024	İZAHNAMENİN TAMAMI



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İzahname'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz. İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Emir Taşar Görevi: Sorumlu Denetçi, YMM	31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Özel Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Erdeniz Bahkçioğlu Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ek/5'te Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Raporları

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Muhammed Mustafa Yüksel Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Halil Sertaç Gündoğdu Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ek/6'da Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Raporları

İlgili Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ömer Gökhan Özmen Görevi: Avukat Adı Soyadı: Güneş Yalçın Görevi: Avukat	Ek/7'de Yer Alan Hukukçu Raporu

Ereyaşın Avukatlık Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İzmir Çarşı Mahallesi No: 31 K.1. D.8
Avalon'da / Üsküdar - İSTANBUL
Tef: 0216 467 64 55
V.Küdar V. 3250581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRACCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Altunizade Mah. İnci Çıkmazı Sok No: 3 İç Kapı No: 8 Üsküdar / İstanbul Telefon ve Faks Numaraları: Telefon: 0 216 478 48 18 Faks: 0 216 467 64 55 İnternet Adresi: www.egeyapigvyo.com KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: egeyapigayrimenkul@hs01.kep.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde	2015 yılında Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. unvanı ile kurulmuş olan Şirket, Kurul'un 25.12.2023 tarih ve E-12233903-140.02-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çıkmazı Sok. No: 3 İç Kapı No: 8
Altunizade Mah. Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0 216 478 48 18 0 216 467 64 55
Uskudar / İstanbul



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

47278 sayılı iznini takiben, 17.01.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 28.12.2023 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği neticesinde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını olarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket'in ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföylü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılındaki payı ise %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut segmentinde faaliyet göstermektedir.

1) Çamlıyaka Konakları

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parselde konumlu F blok 5, 8 ve 9 numaralı, 108 ada 75 parselde konumlu C blok 5 numaralı, D blok 12 numaralı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

D12, F8 ve F9 numaralı bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, diğer bağımsız bölümler satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Söz konusu taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

13.06.2024 tarihinde C5 ve D12 numaralı bağımsız bölümler üzerine QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 179.490.000 TL tutarında ve F5, F8 ve F9 numaralı bağımsız bölümler üzerine ise yine QNB Finansbank A.Ş. lehine 1. dereceden 203.850.000 TL tutarında ipotek kurulmuştur.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 10 Kat: 11 D: 8
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275478 / Mersis: 08160015000001000000
Ulkudağı YG 230581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>







yapılmaktadır. 31.10.2024 tarihi itibarıyla anılan projenin inşaat seviyesi %47,45'dir. 31.10.2024 tarihi itibarıyla 18 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiş olup satışı yapılan bağımsız bölümler henüz teslim edilmediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir. Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %53'ü Şirket'e ve %47'si arsa sahiplerine ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Projede yer alan bağımsız bölümler satılmak amacıyla inşa edilmektedir. Söz konusu projede kat irtifakları kurulmuştur. Ayrıca, Kekliktepe Projesi'ni geliştirmek üzere yüklenici olarak Şirket ile arsa sahibi arasında imzalanan 16.09.2022 tarihli Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi'nden doğan Şirket haklarının teminat altına alınması amacıyla Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul ve Geliştirme A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Dikili İlçesi, Bademli Mahallesi, 230 ada 1 parsel olarak kayıtlı 102.912,03 m2 büyüklüğündeki "Arsa" vasıflı taşınmaz üzerinde Şirket lehine 828.500.000 TL tutarında birinci dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 683/Rev1 sayılı değerleme raporunda projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışına göre Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan haklarının KDV hariç değeri 1.444.967.000,00.- TL olarak tespit edilmiştir.

5) Cer Projesi

Son durumda Şirket (%52), Ege Yapı (%1) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım'ın (%47) hissedar olduğu Yedikule Adi Ortaklığı, arsa sahibi olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yapılmış olan 02.08.2013 tarihli "İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi uyarınca İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrâhor İlyasbey mahallesi, 2384 ada 7. parselde inşa edilmekte olan Cer Projesi'ni geliştirmektedir. Söz konusu adi ortaklık 30.03.2013 tarihinde Ege Yapı (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) arasında kurulmuş olup, 10.03.2023 tarihinde Şirket tarafından Ege Yapı hisselerinin %52'si devralınmıştır.

Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların satışlarından elde edilecek gelirlerin %64,99'u adi ortaklığa ve %35,01'i arsa sahibine ait olacak şekilde paylaşılmaktadır.

Egeyapı Grup Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnci Çarşı Sok. No: 1 D: 8
Altınoluk, Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 467 64 55 F: 0216 467 64 55
Uluslararası 20581454



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Projede 5 adedi restore edilen tescilli eser niteliğinde olan ve diğer 5 adedi ise yeni yapı olarak inşa edilen toplam 10 adet blok bulunmaktadır. Yeni inşa edilen 5 blok ve restore edilen bloklardan 4'ünde inşaat ve satışlar tamamlanmış, bağımsız bölümler alıcılara teslim edilerek adi ortaklık portföyünden çıkmıştır. Halen adi ortaklık portföyünde bulunan T1 bloğun inşaat tamamlanma oranı 31.10.2024 tarihi itibarıyla %66'dır.

T1 Blok 33 bağımsız bölümden oluşan loft ünitelerinin inşaat süreçleri devam ederken bloğun tamamının satışı gerçekleştirilmiştir. Projede Kat İrtifakı kurulmuş olup, İskan süreci tamamlandığında Kat Mülkiyetine geçilecektir. Yeni alıcı iç mimari projeyi masrafları kendisine ait olmak üzere genel müdürlük binasına çevirmek için proje tadilatı yapmaktadır. Adi ortaklığın sorumluluğu binayı “shell&core” şeklinde teslim etmektir ve yapı eski eser olduğu için dış cephede bir değişiklik yapılamamaktadır. Shell&core esas itibarıyla temel yapısal elemanları tamamlanmış, fakat iç mekanın tamamen bitirilmemiş olan yapıları ifade etmektedir. Bu aşama genellikle yapının kendi ihtiyaçlara göre düzenlemesine ve iç mekanların kişiselleştirilmesine olanak tanmaktadır.

Söz konusu projenin inşaat çalışmaları sırasında tarihi kalıntılara rastlanılmış olması nedeniyle inşaat çalışmaları durdurulmuş olup inşaatı devam edilebilmesi için koruma kurulunun tescili sonrası revize projeler beklenmektedir.

Projenin inşaatı Ege Yapı tarafından yapılmaktadır. Bloğun ön satışı gerçekleştirilmiş olup taşınmaz henüz alıcıya teslim edilemediğinden stoklarda izlenmeye devam etmekte, satış tutarları ile ertelenmiş gelirlerde yükümlülük olarak takip edilmektedir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan ve 27.11.2024 tarihinde revize edilen 20.11.2024 tarihli ve Özel 2024 – 681/Rev1 sayılı değerleme raporunda projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışına göre Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan haklarının KDV hariç değeri (-) 9.162.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

6) Hasköy Sözleşmesi

Son durumda ortakları Şirket (%50) ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%50) olan adi ortaklık, arsa sahibi ile yapılmış olan 16.11.2015 tarihli “Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” uyarınca İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi

[illegible]

İmarat Yapımı ve Gayrimenkul Satış
İnceleme İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Piripaşa Mahalesi, Hasköy Caddesi, Şaban Deresi Sokak 3003 ada 39 ve 40 parseller üzerinde yer alan toplam 8.870,71 m² yüzölçümlü iki adet parsel üzerinde Hasköy Sözleşmesi'ni geliştirmeyi planlamaktadır. Söz konusu adi ortaklık 27.10.2015 tarihinde Ege Yapı (%50), Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%40) ve MDA Enerji İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (%10) arasında kurulmuş olup, 03.01.2019 tarihinde Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. (%40) ve MDA Enerji İnşaat San. ve Tic. A.Ş. birleşmiştir. 08.08.2022 tarihinde Şirket tarafından Ege Yapı'nın adi ortaklıktaki hisselerinin tamamı devralınmıştır. 05.01.2023 tarihli sözleşme ile ise 16.11.2015 tarihinde arsa sahipleri ile adi ortaklık arasında imzalanan sözleşme Şirket'i de kapsayacak şekilde revize edilmiştir. Adi ortaklığın ve Şirket'in, üzerinde proje geliştirilmesi planlanan arsalarda herhangi bir hissesi bulunmamaktadır.

Bu parseller üzerinde inşa edilecek yapılar %54'ü arsa sahiplerine ve %46'sı Adi Ortaklığa ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

Söz konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı alınmamış, dolayısıyla inşaat başlanmamış ve işbu İzahname tarihi itibarıyla herhangi bir satış yapılmamıştır.

Hasköy Sözleşmesi, gerekli ruhsat ve izinleri bulunmadığı için gayrimenkul projesi olarak Şirket portföyüne ve GYO Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen %51'lik sınıra dâhil edilmemiştir. Ayrıca, gerekli ruhsat ve izinleri bulunmamasından kaynaklı olarak fiyat tespit raporunda tespit edilen değere de dahil edilmemiştir. Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 08.11.2024 tarih ve 2024/2305 sayılı değerleme raporunda Şirket'in sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 300.622.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7) Çanakkale Ayvacık Paşaköy Arazisi

Şirket 36.118,39 m² büyüklüğündeki Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, "Tarla" nitelikli 274 ada 17 parsel'in mülkiyetine sahiptir. Çanakkale İl Özel İdaresi'nin yazısına göre; söz konusu parselin de içerisinde bulunduğu Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 274 ada 16 ve 17 parseller ve 276 ada 1, 4 parseller için "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planının hazırlanarak askıya çıkarılmış ve son olarak itirazlar reddedilerek 09.08.2024 tarih ve 192 sayılı İl İl Genel Meclisi kararı ile planlar kesinleşmiştir.

Ege Yapı Akrypa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Akatlar 3 K.T.D.8
Kat: 10, Daire: 10, İstanbul / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272958 / SSK No: 0215 487 64 55
Mersand No: 07 2290581456

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





Şirket 24.241,60 m² büyüklüğündeki İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan Zeytinagaçlı Tarla Nitelikli 239 Ada 1 Parsel'in mülkiyetine sahiptir.

Söz konusu arazi üzerinde tapu tescilinin iptali ve davacı taraf adına tesciline yönelik derdest dava nedeniyle "davalıdır" şerhi bulunmaktadır Şirket. Urla 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde görülmekte olan 2022/479 E. sayılı davada davacı veya davalı olarak taraf sıfatını haiz olmadığını gibi ihbar olunan olarak dahi yer almamaktadır. Şirket tarafından ilgili taşınmazın davalı taraf olan eski maliklerden devir alınmasından önce ilgili dava açılmış ve davalıdır şerhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket taşınmazı ilgili davadan ve şerhlerden haberdar olarak devralmıştır. Dava sonucuna bağlı olarak davalılar aleyhine ve davacı lehine hüküm tesis edilmesi halinde Şirket'in malik olduğu taşınmazın Şirket adına tescilinin iptal edilerek davacı lehine tescil edilme riski bulunmaktadır. Öte yandan söz konusu davada adı geçen taşınmazın portföyde bulunmasına engel olacak herhangi bir gelişme olması halinde, (söz konusu taşınmaza ilişkin değerleme raporlarında tespit edilen değerden daha düşük bir bedelle Şirket portföyünden çıkarılması da dâhil olmak üzere) Şirket açısından ortaya çıkacak tüm kavıpların Şirket mevcut ortaklarından Ege Yapı tarafından karşılanacağı herhangi bir şart ve kavda bağlı olmaksızın Ege Yapı tarafından bevan ve taahhüt edilmiştir.

Invest Gayrimenkul Değerleme tarafından hazırlanan 11.11.2024 tarih ve 2024/2306 sayılı değerleme raporunda bu parselin değeri 309.335.000 TL olarak takdir edilmiştir.

11) Şile Projesi

Son durumda Şirket (%50) ile Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'nin (%50) hissedar olduğu Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi, 163 ada, 5 ve 6 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 20.04.2022 tarihinde Ege Yapı ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. Şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 10.08.2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı payını Şirket'e devretmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup, inşai faaliyetlere başlanmıştır. Değerleme raporu ve finansal rapor tarihi itibarıyla Şirket portföyünde "proje" olarak yer almaktadır.

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 ve 6 parselde bulunan sırasıyla 10/200 ve

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Adi Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 271100, Şişli 1. D.9
Madenköy, 34390, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100, Şişli 1. D.9
Madenköy, 34390, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100, Şişli 1. D.9
Madenköy, 34390, İSTANBUL

CEMALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Söz konusu arsalar üzerinde tapu tescilinin iptali ve davacı taraf adına tesciline öncelik derdest dava nedeniyle "davalıdır" serhi bulunmaktadır. Şirket, Uru 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde görülmekte olan 2022/479 E. sayılı davada davacı ve/veya davalı olarak taraf sıfatını haiz olmadığını gibi ihbar olunan olarak dahi ver almamaktadır. Şirket tarafından ilgili taşınmazların davalı taraf olan eski maliklerden devir alınmasından önce ilgili dava açılmış ve davalıdır serhi tapu sicili nezdinde tescil edilmiştir. Bu kapsamda, Şirket, taşınmazları ilgili davadan ve serhlerden haberdar olarak devralmıştır. Dava sonucuna bağlı olarak, davalılar lehine ve davacı lehine hüküm tesis edilmesi halinde Şirket'in malik olduğu taşınmazların Şirket adına tescilinin iptal edilerek davacı lehine tescil edilme riski bulunmaktadır. Öte yandan, söz konusu davada adı geçen taşınmazların portföyde bulunmasına engel herhangi bir belirsizlik olması halinde, (söz konusu taşınmazlara ilişkin değerlendirme raporlarında tespit edilen değerden daha düşük bir bedelle Şirket portföyünden çıkarılması da dâhil olmak üzere) Şirket açısından ortaya çıkacak tüm kayıpların Şirket mevcut pay sahiplerinden Ege Yapı tarafından

[illegible]

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İnvest Gayrimenkul Değerleme tarafından 11.11.2024 tarih ve 2024/2307 sayılı değerleme raporunda söz konusu gayrimenkullerin toplam değeri 664.840.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Şirket, Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi'nde yer alan 15.536,48 m² büyüklüğündeki 'Arsa' nitelikli 113 ada 76 parsel ve toplam yüzölçümü 13.853,12 m² olan 'Tarla' nitelikli 113 ada 17, 77 ve 78 parseller olmak üzere toplam 4 adet parselin mülkiyetine sahiptir.

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet ve 2023 yılında 1.226 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2023 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalmıştır.

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Ekim 2024 itibarıyla ise konut fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına (Ekim 2023) oranla %26,8 artmıştır.

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artış göstermiştir. Emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile

KYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



**Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü
2024 1.Çeyrek Raporu*

Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımindaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen, Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki beklentiler, dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi, farklı diğer sebeplerden kaynaklı konut fiyatlarındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımlarına ilişkin düzenlemelerdeki değişimler gibi konular, Şirket’in ve

MEKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Uzun Vadeli Stoklar

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stoklar sırasıyla yaklaşık 0 TL, 441,9 milyon TL, 1.574,3 milyon TL ve 2.440,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stokları 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %256 artmıştır. 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %55 artmıştır.

Uzun vadeli stoklarda 2022 yılında gerçekleşen artış Modernyaka projesinin ve Urla Yağcılar'da 35 adet parselin devralınmasından ve Modernyaka ile Kekliktepe projelerinde gerçekleşen üretim maliyetlerinden kaynaklanmaktadır. 2023 yılında gerçekleşen artış ise Şile arsasının devralınmasından ve yine Modernyaka ve Kekliktepe projelerinde aktifleştirilen üretim maliyetlerinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca her yıl itibariyle oluşan enflasyon düzeltmesi farkları da bilanço bakiyelerinde artışa neden olmuştur.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibariyle kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %28,7, %2,7, %12,2 ve %55,1'dir.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %78 azalmış ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %242 artmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen artışın ana nedeni uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ve ertelenmiş gelirler kalemlerindeki artıştır. Kısa vadeli yükümlülükler 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %25,1 artmıştır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla yaklaşık 97,7 milyon TL, 48,2 milyon TL, 238,2 milyon TL ve 287,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Ertelenmiş Gelirler

31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirler sırasıyla yaklaşık 561,9 milyon TL, 52,2 milyon TL, 401,8 milyon TL ve 551,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş

Eğeyor Avrupa Gayrimenkul
Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 51 Kat: 5
A Blok Kat: 5 Üst Kat Kat: 5
Tel: 0212 445 4455 Faks: 0212 467 84 53
E-posta: info@egeyor.com.tr



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		yerlerinin satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır. Uzun Vadeli Yükümlülükler Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, diğer borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ve ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %1,5, %5,1, %4,1, %3,7 ve %85,5'tir. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 2022 yılında 2021 yılına oranla %331 ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %71 artmıştır. Uzun vadeli yükümlülükler 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %25,7 artmıştır. Uzun vadeli ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin ve villaların satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır. Özkaynaklar Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, sermaye enflasyon farkları, paylara ilişkin primler, geçmiş yıl kar zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in, 30.09.2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 215.517.646 TL net zararı bulunmakta (30.09.2023: 8.685.699 TL kar, 31.12.2023: 39.676.135 TL zarar, 31.12.2022: 148.254.354 TL kar ve 31.12.2021: 30.332.214 TL kar) ve aynı tarih itibarıyla özkaynakları 159.870.470 TL tutarındadır (31.12.2023: 86.261.287 TL, 31.12.2022: 202.891.098 TL ve 31.12.2021: negatif 74.751.524 TL). Şirket'in özkaynakları, 2022 yılında 2021 yılına oranla artarak pozitif dönmüş ve 202 milyon TL'ye yükselmiş ve 2023'te 2022 yıl sonuna oranla %57,4 azalarak 86,2 milyon TL olmuştur. Şirket'in özkaynakları 30.09.2024 itibarı ile 159.870.470 TL olmuştur.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki	Yoktur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mecidiyeköy - Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270920 / Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 270920 / Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 270920 / Mersis: 34030100000000000000



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	olumlu görüş dışındaki hususların içeriği									
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibari ile dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerine ilişkin bağımsız denetim raporunda yer alan bilgiler aşağıda yer almaktadır. <table><tr><td></td><td>TL</td></tr><tr><td>Toplam Dönen Varlıklar</td><td>1.185.062.740</td></tr><tr><td>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>1.001.812.821</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>183.249.919</td></tr></table> Yukarıdaki tablolardan anlaşılacağı üzere 30.09.2024 itibari ile bağımsız denetim raporunda Şirket'in net işletme sermayesi 183.249.919 TL'dir. Şirket, en az 12 aylık dönem için cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesine sahiptir.		TL	Toplam Dönen Varlıklar	1.185.062.740	Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.001.812.821	Net İşletme Sermayesi	183.249.919
	TL									
Toplam Dönen Varlıklar	1.185.062.740									
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.001.812.821									
Net İşletme Sermayesi	183.249.919									

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilen Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B Grubu paylarıdır. Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Hasan İnanc Kabadaşı'ya ait 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu paydan oluşmaktadır. Söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in 750.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde çıkarılmış sermayesi 157.800.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerinde toplam 157.800.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin 150.060.000 TL'si nakden, 7.740.000 TL'si ortakların Şirket'ten olan nakit alacaklarından olmak üzere tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibarı kıymetinde 157.800.000

Ekim, Avrupa Göçmenlik
Göçmenlik Ofisi
Mecidiyeköy, Etiler, Kat: 1, D: 5
Kadıköy, İstanbul
Tel: 0216 478 18 18 - 0216 467 64 55
Uskudar: 0216 450 58 14 54



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		adet paya ayrılmıştır. Bunlardan 10.520.000 adedi nama yazılı A Grubu, 147.280.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: ▪ Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) ▪ Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) ▪ Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) ▪ Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) ▪ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) ▪ Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507) ▪ Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) ▪ Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) ▪ Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) ▪ Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) ▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) ▪ Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27) ▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) ▪ Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Ekim 2024 Kurumlar Genel Kurulu
 Kararlar Kurulu
 Karar Sayısı: 2024/10
 Karar Tarihi: 2024/10/23
 Tarih: 2024/10/23
 Sayfa: 1/1



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Mütteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in karşılaştacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.
- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamama Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden

nitelikli personel bulamamış ve olumsuz etkileyebilir.

İşleriyle yaptığı işlemlerden



MALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.

- Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.
- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.
- Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.
- Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.
- Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Eğilimi Avrupa Gayrimenkul
Yatırımları A.Ş.
Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye
Kad. No: 1, Kat: 1, Daire: 1
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276423, Mersis: 34390100000000000001
Tic. Sic. No: 276423, Mersis: 34390100000000000001

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		• Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemez gelişmeler yaşanabilir. • Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. • Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. • Şirketçe, 02.08.2024 Tarihli Resmi Gazete yayımlanan 375 sayılı Vergi Kanunları kapsamında Madde 32'de belirtilen Kazançlardan asgari %50 kar payı dağıtılmaması halinde Şirket %30 Kurumlar Vergisine tabii olacaktır. Bu Vergi yükümlülüğü Şirket'in karlılığını etkileyebilir. • Şirketçe, 02.08.2024 Tarihli Resmi Gazete yayımlanan 375 sayılı Vergi Kanunları kapsamında Madde 36'de belirtilen asgari %10 Kurumlar Vergisi getirilmesi sonucu bu Vergi yükümlülüğü Şirket'in karlılığını etkileyebilir.
D. 2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilişkin riskler: • Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900
Kurumlar Kanunu
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Diğer Riskler

- Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

E—HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Halka arz sermaye artırımını yoluyla 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay olarak gerçekleştirilecektir.

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 633.000.000 TL brüt; 594.812.940 TL net halka arz geliri elde etmesi 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. maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 38.187.060 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 9.448.247 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Pay Tebliği'nin 32/4. maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın hem sermaye artırımını hem de ortaklığın ortaklarının mevcut paylarının satışı suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücreti ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve hukuki danışmanlık, gideri halka arz edilen payların birbirine olan oranı gözetilerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacaktır. Bu kapsamda, halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet**Karşılamanın
Tarafları**

Eğilimi Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Çarşı 3. K. 1. D. 8
Atatürk Bulvarı No: 105 Kat: 3
Tic. Sic. No: 271847 / Şirket Sic. No: 271847 / Mersis No: 33050100000000000000
Uluslararası Ticaret Sicil No: 33050100000000000000



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Bağımsız Denetim	Şirket	3.700.000
Danışmanlık Hizmetleri	Şirket	3.165.000
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	1.425.000
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	217.607
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	Şirket	12.000.000
Değerleme Hizmetleri	Şirket	1.200.000
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	Şirket	84.400
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Şirket	590.800
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	Halka Arz Eden Pay Sahibi	266.000
Aracılık Komisyonu	Şirket	16.342.157
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	7.357.843
Hukuki Danışmanlık	Şirket	827.451
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	372.549
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	59.645
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	26.855
Halka Arz Eden Pay Sahibinin Katlanacağı Toplam Maliyet		9.448.247
Şirketin Katlanacağı Toplam Maliyet		38.187.060
Toplam Maliyet		47.635.307
Pay Başına Maliyet		0,7784

E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi
-----	--

Eğilimler Avrupa Gelişim Enkvi
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İçişleri Bakanlığı Yatırım
Tetkik ve Teftiş Kurulu Başkanlığı
Etiler Mahallesi No: 10 Kat: 6 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 278900 Şirket Sic. No: 278900
Kurum Sic. No: 278900

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Modernyaka projesinin finansmanı	%45
Kekliktepe projesinin finansmanı	%40
Diğer projelerin finansmanı	%10
Pazarlama ve genel yönetim giderlerini finansmanı	%5
TOPLAM	%100

Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleştirilecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi edemeyecek olup söz konusu gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %9,50'dir. Halka arz ile toplamda

Grubu payın halka arz
Halka arz ile toplamda



61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası sermayeye oranı %30,60'tır.

Şirket paylarının halka arzı Halk Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunabilecek yatırımcılar; (i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, (ii) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar ve (iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'dır.

(i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi uygulanacaktır.

(ii) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar

Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi uygulanacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

(iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra her iki grup konsolide edilerek mükerrer taramaya tabi tutulacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'ın bir defadan fazla talepte bulunması durumunda ilgili yatırımcının en yüksek miktarlı talebi dikkate alınarak dahil olduğu tahsisat grubu belirlenecektir. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Konsorsiyum Lideri ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Bir

Edilmiştir
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 3 K 1 D 8
Mühür: 3 K 1 D 8
İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3 K 1 D 8
Tic. Sic. No: 3 K 1 D 8
Tic. Sic. No: 3 K 1 D 8



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		yatırımcının en yüksek miktarlı talebi 10.000 adet ve altındaysa Yurt İçi Bireysel Yatırımcı, 10.001 adet ve üzerindeyse Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcı olarak kabul edilecektir. En yüksek talebi dikkate alınarak belirlenen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcıların sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacak olup diğer talepleri dikkate alınmayacaktır. Ancak, yatırımcıların en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak toplam talep miktarının halka arz edilen pay miktarından az olması durumunda; mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de dikkate alınacaktır. Halka arz edilecek toplam 61.200.000 TL nominal değerli payların; - 36.720.000 TL nominal değerli kısmı (%60) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a - 6.120.000 TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a, - 18.360.000 TL nominal değerli kısmı (%30) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a İhraç edilecek paylar, kayıtleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki gün içerisinde teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satacak mevcut pay sahibi Hasan İnanç Kabadayı pay satış geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşlar danışmanlık ücreti, değerleme raporu hazırlayan değerleme şirketleri değerleme ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi ve denetim ücreti elde edeceklerdir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti, değerleme şirketinin değerleme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin

Eğilimci Avukatları Menkul
Değerler A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi K11 D8
Kat: 8/1, Uluçami, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275453, Şişli 0216 347 84 89
Uluslararası Vatandaşlık

MEVKEKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1. maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Halk Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Halk Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Halk Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halk Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arzla ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arzla ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Eren Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. ile Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan denetim hizmetleri dışında bir anlaşma bulunmamaktadır. Eren Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmıştır. Şirketin ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal

Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İstanbul

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)'nın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ücreti haricinde bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının	Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 42.200.000 TL nominal değerli 42.200.000 adet B Grubu pay ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ait 19.000.000 TL nominal değerli 19.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: Şirket, 25.09.2024 tarih ve 2024/29 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile

Ekim 2024 Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Danışmanlığı A.Ş.
İmza: Çiğdem B. 25.09.2024
Mühür: 25.09.2024 15:44:44
Tic. Sic. No: 271451
Uşaklı: 25.09.2024 15:44:44

İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



artırılmamasına
ilişkin verilen
taahhütler hakkında
bilgi

Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arz konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 21 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in Halka Arz Edilen Paylar'dan edinebileceği paylar hariçtir.) ilişkin taahhütte bulunmuştur. Ayrıca, Şirket'in 25.07.2024 tarih ve 2024/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile halka arzdan elde edilecek fonun, Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket'in mevcut pay sahipleri Ege Yapı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Eden Pay Sahibi Hasan İnanc Kabadayı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arz konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arz konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri Ege Yapı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Eden Pay Sahibi Hasan İnanc Kabadayı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile; SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8. maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki olduğu Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satılmaması, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmaması, belirtilen sürede söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa

Ege Yapı Kurumları Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 274100
Mers. No: 08100012741000000000000000
İstanbul - Beşiktaş / 34355

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapılması ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirilmesi doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

İlaveten, Şirket'in mevcut pay sahipleri Ege Yapı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile, Halka Arz Eden Pay Sahibi Hasan İnanc Kabadayı'nın 25.09.2024 tarihli taahhüdü ile; SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.

E.6 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi
Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in sermaye artırım sonrası bağımsız denetçiden alınan güvence raporundaki 30.09.2024 tarihli finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırım ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Sulanma Etkisi	(TL)
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	159.870.470
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	157.800.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,01
Halka Arz Fiyatı	15,00
Sermaye Artırımı (nominal TL)	42.200.000
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	633.000.000
Halka Arz Masrafları**	38.187.060
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	594.812.940
Halka arz Sonrası Defter Değeri	754.683.410
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	200.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	3,77
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	2.76
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	272,4%
Yeni Ortaklar İçin (negatif) Sulanma Etkisi (TL)	-11,22
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-74,84%

*30.09.2024 özkaynak tutarıdır.

** Sadece Şirket'in katlanacağı masraflardır.

Ekim 2024
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 33 Kat: 9 D: 9
34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 272845
Vergi No: 3430000000000000
İletişim: 0212 333 10 10



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec7b2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.
-----	--	--

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Rapor Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi Park Plaza Eski Büyükdere Caddesi No:14 K:10 Maslak Sarıyer İstanbul	31.12.2021 31.12.2022 31.12.2023 30.09.2024	Emir Taşar	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumlu ortak baş denetçisi görevden alınmamış, çekilmemiş veya değiştirilmemiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş finansal durum tabloları ve kâr veya zarar tablolarından yer alan finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	1.185.062.740	1.045.872.706	910.472.124	1.157.099.676
Nakit ve nakit benzerleri	132.845.219	200.331.832	282.885.071	112.631.815
Finansal yatırımlar	150.508.770	117.652.588	21.947.932	-
Ticari alacaklar:				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	306.394.574	229.067.798	261.937.365	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	92.974.355	135.553.460	45.183.692	187.405.799
Diğer alacaklar:				
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	670.075	62.919.858	10.594.117
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6.942.643	21.694.286	1.529.919	527.377

Eğeymen Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
M. Cihangir, S. A. K. A. D. S.
K. Cihangir, S. A. K. A. D. S.
T. C. Cihangir, S. A. K. A. D. S.
U. Cihangir, S. A. K. A. D. S.

HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Doğrulama Kodu: f1f3f155-e3bf-4dac-8aab-31aac20ec762
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

