

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA
İLİŞKİN DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE TARAFINDAN HAZIRLANAN
GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU**

01.01.2025 – 30.09.2025 DÖNEMİ



Rapor Tarihi: 05.11.2025

Rapor Konusu: Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 maddesi uyarınca Şirketimiz Avrupakent GYO A.Ş.'nin ("Avrupakent GYO" veya "Şirket") halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin rapordur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29 uncu maddesinin 5 inci fıkrasında "Payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir." hükmü yer almaktadır.

Fiyat Tespit Raporunda Yer Alan Değerleme Yöntemleri ve Hesaplamalar: Şirket paylarının halka arzına aracılık eden Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("Ak Yatırım") tarafından 25.10.2023 tarihinde hazırlanan ve 08.12.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan Fiyat Tespit Raporunda değerlendirme çalışmasında kullanılan yöntemler ve değerlendirme sonucu aşağıdaki şekilde sunulmuştur.

Değerleme çalışması kapsamında, Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizi kullanılmıştır.

A) Net Aktif Değer Analizi

Net aktif değer hesaplamasında Şirket'in gayrimenkullerinin piyasa değeri, finansal durum tablosunda yer alan hazır değerleri, alacakları ile diğer dönen varlıklar ve duran varlıklar toplanmış, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler düşülerek net aktif değer elde edilmiştir.

Şirket'in 30.06.2023 itibarıyla toplam gayrimenkul portföy değeri **19.954.072.500 TL**, net aktif değer ise **20.655.069.494 TL**'dir. Net aktif değer hesaplama tablosu aşağıda yer almaktadır.

TL	Gayrimenkul Tanımı	30.06.2023
Ticari Gayrimenkuller		
ArenaPark AVM	AVM	2.285.000.000
ArmoniPark AVM	AVM	1.865.000.000
Forum Trabzon AVM	AVM	4.640.000.000
Avrupa Residence & Office Ataköy (17 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite & Ofis	517.090.000
Halkalı Atakent 3 (3 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	100.500.000
Eclipse Maslak Ofis (2 Bağımsız Bölüm)	Ofis	38.405.000
Avrupa Konutları TEM 2 (1 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	26.000.000
Avrupa Konutları Ispartakule, Avcılar (5 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	40.620.000
Avrupa Konutları Başakşehir (1 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	22.430.000
Avrupa Konutları TEM 1 Bahçeşehir Ana Okulu	Ticari Ünite	67.200.000

Avrupa Konutları Yamanevler, Ümraniye (4 Bağımsız Bölüm)	Satılık Ticari Ünite	176.330.000
TEM Radisson Residences	Residence & Ticari Ünite	890.150.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	Residence	1.315.000.000
Tamamlanan Konut Projeleri		
Avrupa Konutları Çamlıvadi (198 Bağımsız Bölüm)	Konut	3.287.015.000
Devam Eden Konut Projeleri		
Demir Life Projesi	Konut & Ticari Ünite	2.433.187.500
Feza Park Villaları Damga Yapı Projesi	Konut	342.335.000
Mecidiyeköy Şişli Plaza	Konut & Ticari Ünite	1.880.000.000
Arsalar		
İstanbul Büyükçekmece (Demir Life Projesi yanı)	Arsa	27.810.000
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV Hariç)		19.954.072.500
(+) Diğer Dönen Varlıklar		1.041.419.710
Nakit ve Nakit Benzerleri		25.701.911
Ticari Alacaklar		701.619.604
Diğer Alacaklar		3.721.998
Peşin Ödenmiş Giderler		225.709.572
Diğer Dönen Varlıklar		84.666.625
(+) Diğer Duran Varlıklar		27.728.997
Diğer Alacaklar		629.155
Maddi Duran Varlıklar*		24.737.911
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		798.011
Peşin Ödenmiş Giderler		1.563.920
Ertelenmiş Vergi Varlığı **		0
(-) Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler **		368.151.713
Net Aktif Değer		20.655.069.494

* 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar altında izlenen Mövenpick Living Çamlıvadi'nin ve Avrupa Residence & Office Ataköy'de Şirket tarafından ofis olarak kullanılan bölümlerin bakiyeleri düşülmüştür.

** KVK İstisnalar başlıklı Madde 5 uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır hükmü dikkate alındığında, Şirket'in GYO dönüşümü sonrası açıklanacak finansal tablolarında ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü kalemleri bakiye vermeyeceği için, NAD hesaplamasında bu iki kalemin bakiyesi sıfır olarak kabul edilmiştir.

B) Piyasa Çarpanları Analizi (PD/NAD)

Benzer grubundaki GYO'ların PD/NAD ve PD/Düzeltilmiş NAD çarpanlarının ortalaması ve medyanı hesaplanmış ve nihai olarak PD/Düzeltilmiş NAD çarpanı medyan değerinin piyasa çarpanları analizinde dikkate alınması uygun görülmüştür. Benzer GYO'ların net aktif değerleri hesaplanırken portföylerinde bulunan her bir varlık için hazırlanmış ve kamuya açıklanmış değerleme raporlarının dönemi incelenmiştir. Avrupakent GYO'nun 30.06.2023 tarihli değerleme raporları ile paralellik sağlanması için, 30.06.2023 öncesindeki bir tarihte hazırlanmış olan tüm değerleme raporlarındaki varlık değerleri 30.06.2023 itibarıyla Tüketici Fiyat Endeksi'ndeki artış oranında artırılarak dikkate alınmış ve düzeltilmiş net aktif değerleri hesaplanmıştır. TÜİK tarafından açıklanmakta olan Tüketici Fiyat Endeksi'nin 31.12.2022 – 30.06.2023 dönemindeki artış oranı %20 ve 31.03.2023 – 30.06.2023 dönemindeki artış oranı ise %6 olarak hesaplanmaktadır.

Benzer GYO'ların PD/NAD çarpanı medyan değeri 1,12x olarak, düzeltme sonrasında PD/Düzeltilmiş NAD çarpanı medyan değeri ise 0,99x olarak hesaplanmıştır. Piyasa çarpanları analizinde PD/Düzeltilmiş NAD çarpanının medyan değerinin dikkate alınması uygun görülmüştür.

Tablo: Avrupakent GYO Piyasa Çarpanları Analizine Göre Özsermaye Değeri

(TL)	Hesaplama Formülü	Değer
Benzer Şirketler PD/Düzeltilmiş NAD Medyanı	A	0,99
Avrupakent GYO Net Aktif Değeri	B	20.655.069.494
PD/Düzeltilmiş NAD Çarpanına Göre Özsermaye Değeri	$C = A \times B$	20.349.581.242

Benzer GYO'ların piyasa çarpanları analizi neticesinde Şirket'in özsermayesi **20.349.581.242 TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak; değerlendirme çalışması kapsamında, Net Aktif Değer Analizi ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemlerine eşit ağırlık verilmesi uygun bulunmuştur.

Tablo: Avrupakent GYO Özsermaye Değeri

(TL)	Hesaplama Formülü	Net Aktif Değer Analizi	Piyasa Çarpanları Analizi
Avrupakent GYO'nun Özsermaye Değeri	A	20.655.069.494	20.349.581.242
Yöntemin Ağırlığı	B	%50	%50
Avrupakent GYO'nun Ortalama Özsermaye Değeri	$C = \Sigma (A \times B)$	20.502.325.368	

Değerleme çalışması neticesinde, Avrupakent GYO'nun özsermaye değeri 20.502.325.368 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo: Avrupakent GYO'nun 1 Adet Payı Başına Düşen Değer

(TL)	Hesaplama Formülü	Değer
Avrupakent GYO'nun Özsermaye Değeri	A	20.502.325.368
Avrupakent GYO'nun Çıkarılmış Sermayesi	B	335.000.000
1 Adet Avrupakent GYO Payı Başına Düşen Değer (TL)	$C = A \div B$	61,20

Değerleme çalışmasında 1 adet Avrupakent GYO payı başına düşen ortalama değer 61,20 TL olarak hesaplanmıştır. Halka arz iskontosu %10¹ olarak kabul edilmiş ve halka arz fiyatı olarak **55,08 TL** belirlenmiştir.

¹ Piyasa çarpanları analizinde, benzer GYO'ların 1,12x seviyesindeki PD/NAD çarpanı medyanı yerine, %12,0 oranında aşağı yönlü revize edilmiş olan 0,99x seviyesindeki PD/Düzeltilmiş NAD çarpanı medyanı dikkate alınmış olduğundan; %12,0 oranındaki bu indirim ilave olarak halka arz iskontosu %10,0 seviyesinde belirlenmiştir.

Değerlendirme: Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla net aktif değer hesaplama tablosu aşağıda verilmektedir (aksi belirtilmedikçe Finansal Durum Tablosundaki değerler esas alınmıştır).

	Gayrimenkul Tanımı	(TL - KDV hariç)
Ticari Gayrimenkuller		41.085.638.407
ArenaPark AVM	AVM	5.258.008.322
ArmoniPark AVM	AVM	4.924.365.618
Forum Trabzon AVM	AVM	15.415.056.051
TEM Radisson Residences	Residence & Ticari Ünite	1.620.126.759
Mövenpick Living Çamlıvadi	Residence	2.275.292.723
Swissotel Resort Bodrum Beach	Otel	1.305.634.980
Avrupa Konutları Atakent 3 (3 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	139.201.757
Eclipse Maslak Ofis (14 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	1.042.733.792
Avrupa Konutları TEM 2 (1 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	40.137.468
Avrupa Konutları Ispartakule, Avcılar (5 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	63.022.096
Avrupa Konutları Başakşehir (1 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	33.865.989
Avrupa Konutları TEM 1 Bahçeşehir Ana Okulu	Ticari Ünite	111.293.673
Kemberburgaz Arium (1 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	75.257.753
Avrupa Konutları Yamanevler 2, Ümraniye (4 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	254.270.860
Avrupa Residence Yamanevler (23 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	755.785.180
TEMA Çarşı (8 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	540.432.194
Avrupa Konutları Esentepe (15 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	481.572.266
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi (21 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	553.907.172
TEMA İstanbul (6 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	211.248.512
Arenapark 2 (14 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	695.231.291
Avrupa Residence & Office Ataköy (17 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	944.572.597
Avrupa Konutları Yenimahalle (26 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	1.275.203.638
Tema İstanbul 2 (21 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	1.322.905.922
Demir Life (20 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	694.817.493
Avrupa Konutları Şişli (17 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	1.051.694.301
Konut Projeleri		6.277.970.371
Avrupa Konutları Çamlıvadi* (39 konut)	Konut	1.089.149.011
Demir Life* (239 konut)	Konut	2.809.001.891
Feza Park Villaları (7 villa)	Konut	373.165.566
Avrupa Konutları Şişli** (61 Konut)	Konut	2.006.653.903
Devam Eden Projeler		58.951.906
Demir Life Projesi Yanı Ticari Bina (3 Adet Dükkan)	Ticari Ünite	58.951.906
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri		47.422.560.684

(+) Diğer Dönen Varlıklar		2.245.430.992
Nakit ve Nakit Benzerleri		543.442.492
Finansal Yatırımlar		-
Ticari Alacaklar		789.117.654
Diğer Alacaklar		25.476.012
Peşin Ödenmiş Giderler		21.263.715
Diğer Dönen Varlıklar		866.131.119
(+) Diğer Duran Varlıklar		22.749.098
Diğer Alacaklar		1.401.766
Maddi Duran Varlıklar***		14.479.515
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		638.580
Peşin Ödenmiş Giderler		6.229.237
(-) Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler		10.254.052.788
Net Aktif Değer		39.436.687.986

*08.01.2025 tarihli Değerleme Raporlarındaki değer esas alınarak kalan konut göre revize edilmiş ve 30.09.2025 alım gücüne getirilmiştir.

**08.01.2025 tarihli Değerleme Raporlarındaki tamamlanması durumunda takdir edilen değer esas alınarak kalan konuta göre revize edilmiş, 30.09.2025 alım gücüne getirilmiştir.

***Maddi duran varlıklar altında izlenen Avrupa Residence & Office Ataköy'de Şirket tarafından ofis olarak kullanılan bölümlerin bakiyeleri düşülmüştür.

30.09.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan net aktif değer hesaplama tablosu incelendiğinde, Şirketin halka arz sürecinde değer tespitine esas alınan 30.06.2023 tarihli verilere kıyasla net aktif değerinin %91 oranında artış göstererek 18.781.618.492 TL yükseldiği ve 39.436.687.986 TL seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir (30.06.2023: 20.655.069.494 TL; 31.12.2024: 32.495.923.850 TL).

Söz konusu artışın temel nedeni, portföye yeni eklenen ticari gayrimenkuller ile mevcut gayrimenkul portföyünde gerçekleşen değer artışlarıdır (3.453.239.464 TL tutarı ise, halka arzdan elde edilen fonun kullanımına ilişkindir). Aynı dönemde, gayrimenkul portföy değeri %138 oranında artış göstererek 47.422.560.684 TL'ye ulaşmıştır (30.06.2023: 19.954.072.500 TL; 31.12.2024: 38.485.605.000 TL). Net aktif değer portföy değerine göre görece olarak daha sınırlı artış göstermesinin temel nedeni ise, ertelenmiş vergi karşılığı ve değişen vergi düzenlemeleri sonucunda oluşan dönem kârı vergi yükümlülüğüdür.

Avrupa Konutları Çamlıvadi, Demir Life, Avrupa Konutları Şişli ve Feza Park Villaları projeleri İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan sene sonu değerleme raporları esas alınarak ve 04 Haziran 2025 tarihi itibarı ile tamamlanan Avrupa Konutları Şişli Projesi, 08.01.2025 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda projenin tamamlanması halinde takdir edilen değer üzerinden 2025 yılı üçüncü çeyrek dönemi itibarı ile mevcut konut sayılarına göre 30.09.2025 tarihli alım gücüne getirilerek hesaplanmıştır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde indirgenmiş nakit akımı gibi gelir bazlı değerleme yöntemleri benimsenmemiştir. Dolayısıyla, satış, maliyet, brüt kar, faaliyet karı gibi kriterler bakımından varsayılan ve gerçekleşen karşılaştırılması yapma imkanı bulunmamaktadır. Bununla birlikte Şirket'in yatırımları devam etmekte olup, Şirket portföyü ağırlıklı olarak kira getirili gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Nihai olarak, halka arz varsayımlarında öngörülen değerler çerçevesinde Şirketin net aktif değeri korunarak artış göstermektedir.

Diğer taraftan, 30.09.2025 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. kapanış verilerine göre Şirket'in birim pay değeri 58,79 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bilgilerinize sunarız. Saygılarımızla,

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Vahdettin ERTAŞ

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

Ferda BESLİ