ÜÇAY MÜHENDİSLİK

ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ A.Ş.

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN

VARSAYIMLARA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME RAPORU

(01.01.2026-30.09.2026 Dönemi)

19.11.2026

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5'inci maddesi uyarınca hazırlanmıştır.

1) GENEL BİLGİLER

Ticaret Unvanı:	Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Merkez Adresi:	Cevizli Mah. Zuhal Cad. Ritim İstanbul Sitesi, A3 Blok, No: 46/C, İç Kapı No: 169, Maltepe, İstanbul
Kayıtlı Sermaye Tavanı:	350.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye:	225.000.000 TL
BİST'te İşlem Gördüğü Pazar:	Ana Pazar
Halka Arz Edilen Paylar:	60.000.000 TL Nominal

Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş. ("**Şirket**"), konutlarda ve işletmelerde iklimlendirme sistemlerinin kurulumu, güneş enerjisi sistemleri (GES), elektrik ve mekanik hizmetleri ile elektrikli araç şarj istasyonu işletmeciliği alanlarında faaliyet göstermektedir.

Şirket payları 14-16 Ocak 2026 tarihleri arasında Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. liderliğinde oluşturulan konsorsiyum aracılığıyla sabit fiyatla talep toplama yöntemi ile halka arz edilmiş olup, Şirket sermayesini temsil eden paylar, 22 Ocak 2026 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar'da 18,00 TL baz fiyat ile işlem görmeye başlamıştır. Halka arz işlemleri kapsamında Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 8 Ocak 2026 tarihli Fiyat Tespit Raporu hazırlanmıştır.

2) RAPORUN KONUSU VE AMACI

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu ("**SPK**")'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesinin 5. fıkrasında yer alan hüküm gereğince, Şirket'in 30.09.2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal sonuçlar ile Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların karşılaştırılması amacıyla Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

Rapor, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29'uncu maddesinin 5'inci fıkrasında yer alan "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." hükmü uyarınca kamuoyu ile paylaşılmaktadır.

3) FİYAT TESPİT RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan ve 09.01.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan fiyat tespit raporunda belirtildiği üzere Şirket'in nihai değerinin tespit edilebilmesi için İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yöntemine %40, Çarpan Analizi yöntemine ise %60 ağırlık verilmiş olup, Şirketin Halka Arz Öncesi Hedef Özsermaye Değeri 5.863.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Bulunan hedef piyasa değerine %46,3 oranında halka arz iskontosu uygulanmış olup, Şirket'in iskontolu piyasa değeri 3.150.000.000 TL ve 1 TL nominal değerli pay başına halka arz fiyatı 18,00 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket değerinin belirlenmesi için yapılan hesaplamaya özet olarak aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

Değerleme Yöntemi	**Özsermaye Değeri (TL)**	**Ağırlık Oranı**	**Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)**
İNA Yöntemi	6.568.000.000	%40	2.627.200.000
Çarpan Analizi Yöntemi	5.394.000.000	%60	3.236.400.000
Halka Arz Öncesi Hedef Özsermaye Değeri		**%100**	**5.863.000.000**
İskonto Oranı (%)			**%46,3**
Halka Arz İskontosu Sonrası Hedef Piyasa Değeri (TL)			**3.150.000.000**
İskontolu Halka Arz Fiyatı (TL/Pay)			**18**
(Kaynak: Fiyat Tespit Raporu Sayfa 11-12)			

4) TAHMİN VE GERÇEKLEŞMELER

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda yer verilen 2026 3. Çeyrek dönemine ait projeksiyonlar ((2026 yıl sonu beklentilerinin toplamı / 4) x 3) ile Şirket tarafından hazırlanan Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablolardaki enflasyon muhasebesine (TMS 29) tabi tutulmuş gerçekleşmeler aşağıda karşılaştırılmıştır.

Finansal Gösterge	2026 3.Çeyrek Tahmini (TL) (*)	2026 3.Çeyrek Gerçekleşen (TL) (**)	Gerçekleşme Oranı
Hasılat (Net Satışlar)	3.036.000.000	2.932.580.593	**97%**
Satışların Maliyeti (-)	-2.243.250.000	-2.163.510.571	**96%**
Brüt Kar	792.750.000	769.070.022	**97%**
Faaliyet Giderleri (-)	-297.750.000	-244.549.039	**82%**
FAVÖK	495.000.000	524.520.983	**106%**

(*) 2026 yılı FTR Tahminleri, raporun 114. sayfasında yer alan 6.8 İndirgenmiş Nakit Akımı Sonuçları tablosunda yer alan 2026 yıl sonu projeksiyonu tutarlarının 4 'e bölünüp 3 ile çarpılması suretiyle elde edilmiştir.

(**) Gerçekleşen rakamlar Şirket tarafından KAP 'ta açıklanan 30.09.2026 tarihli konsolide gelir tablosundan alınmıştır. Gerçekleşen Faaliyet Giderleri; Genel Yönetim Giderleri ve Pazarlama Giderleri toplamıdır. FAVÖK rakamı; Brüt Kar-Faaliyet Giderleri Amortisman Gideri formülüyle operasyonel bazda hesaplanmıştır.

Fiyat tespit raporunda yer alan varsayımlar ile 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ait gerçekleşen finansal sonuçlar arasındaki karşılaştırmaya ilişkin temel değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Fiyat Tespit Raporu'ndaki 2026 yıl sonu öngörüsü 2026 yılı 3. Çeyrek dönemine uyarlandığında, 2026 yılı 3. Çeyrek net satışları 3.036.000.000 TL olarak öngörülmüş olup, finansal sonuçlara göre net satışlarda öngörülen tutarın %97'i oranında 2.932.580.593 TL tutarında bir gerçekleşme sağlanmıştır.

Şirketin operasyonel kârlılığını yansıtan FAVÖK tutarı 524.520.983 TL olarak gerçekleşerek fiyat tespit raporunda öngörülen 495.000.000 TL'lik FAVÖK tutarının %106'u oranında gerçekleşmiş ve hedeflenen tutarın üzerinde çıkmıştır.

Hasılat ve brüt kâr rakamları (sırasıyla %97 ve %97 gerçekleşme) tahminlerin çok hafif altında kalsa da, satışların maliyetinin (%96 gerçekleşme oranı) ve genel faaliyet giderlerinin de (%82 gerçekleşme oranı) öngörülenin daha fazla altında kalması suretiyle sağlanan optimizasyon, operasyonel kârlılığı (FAVÖK) desteklemiş ve operasyonel karlılığın (FAVÖK) hedefin üzerinde gerçekleşmesini sağlamıştır.

Şirketin faaliyetlerindeki dönemsellik etkileri dikkate alındığında genel değerlendirmenin yıl sonunda yapılmasının daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir.

Saygılarımızla,

Ayşe Seda ÖNEN

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

Dursun SAAT

Denetimden Sorumlu Komite Üyesi