

## Önemli Not

İşbu rapor, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine istinaden Alnus Yatırım Menkul Değerler AŞ ("Alnus Yatırım") Kurumsal Finansman Birimi tarafından, Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin ("Vakıf Yatırım") Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Ağaoğlu Avrasya GYO", "Şirket") paylarının halka arzı kapsamında hazırladığı 04 Mart 2026 tarihli fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırım kararlarının ilgili izahnamenin incelenmesi sonucu verilmesi gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Alnus Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

## 1. HALKA ARZA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Halka Arza İlişkin Genel Bilgiler	
Halka Arz Tarihleri	1-2-3 Nisan 2026
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Metodu	Sermaye Artırımı ve Ortak Satış
Mevcut Ödenmiş Sermaye	595.348.000 TL
Halka Arz Edilecek Paylar (Nominal Değer)	105.652.000 TL nominal (Sermaye Artışı) 70.348.000 TL nominal (Ortak Satış)
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	701.000.000 TL
Halka Arz Büyüklüğü	3.713.600.000 TL
Tahsisat Grupları	Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar (110.880.000 TL) (%63) Şirket Çalışanları (3.520.000 TL) (%2) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar (44.000.000 TL) (%25) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar (17.600.000 TL) (%10)
Halka Arz Fiyatı	21,10 TL
Halka Açıklık Oranı	%25,11
Borsa Kodu	AAGYO
Taahhütler	Şirket halka arzdan sonraki 1 yıl süreyle bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapmama ve yeni pay satmama ve pay miktarını artırmama taahhüdü vermektedir. Ortaklar ise 1 yıl boyunca sermayede sahip olduğu payları satmama, dolaşımdaki pay miktarını artırmama ve Borsa dışında yapılacak satışlarda satışa konu payların da bu sınırlamalara tabi olacağını alıcılara bildirmeyi taahhüt etmiştir.
Fiyat İstikrarı	Planlanmamaktadır

## 2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle 210.971.706,63 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Söz konusu bölünme işlemiyle My World Andromeda Residence, My Home Ataşehir, Eltes Gold, My Newwork, Maslak 1453, My Home Maslak, My Town Ispartakule, My Office 212, My City Bahçelievler, Çekmeköy Park projelerinde yer alan bazı bağımsız bölümler ve Ataşehir'de yer alan arsalar defter değerleri üzerinden Şirket'e devredilmiştir. Daha sonra, My Country ve My World Europe'de yer alan bazı bağımsız bölümler satın alınarak portföye dahil edilmiştir.

# Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Şirket'in sermayesi 05.03.2024 tarihinde 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından, 50.000.000 TL'si nakden olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Daha sonra Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımını işlemleriyle sermayesini 239.028.293,37 azaltıp, 334.376.293,37 TL artırmış ve sermayesini 595.348.000 TL'ye çıkarmıştır. Söz konusu sermaye artırımının 324.835.000 TL'si aynı olarak, 9.541.293,37 TL'si ise nakden artırılmıştır. Aynı sermaye artırımında Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları'nda yer alan gayrimenkuller Şirket'e devredilmiştir.

Şirket, Kurul'un 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı iznini takiben, 13.12.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 11.12.2024 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği neticesinde Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak 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 portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izni verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut, ofis ve işyeri segmentinde faaliyet göstermekte olup, Şirket'in gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır.

- 1) My World Andromeda Residence
- 2) My Office Ataşehir
- 3) Eltes Gold Sitesi
- 4) My Newwork
- 5) Maslak 1453
- 6) My Home Maslak
- 7) My Town Ispartakule
- 8) My Office 212
- 9) My City Bahçelievler
- 10) Çekmeköy Park
- 11) My Country
- 12) Ataşehir Arsa
- 13) Acıbadem Villaları
- 14) Boğaziçi Villaları
- 15) My World Europe

## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

### Halka Arz Öncesi ve Sonrası Ortaklık Yapısı

Unvanı / Adı Soyadı	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	B	455.778.600	76,56	385.430.600	54,98

#### Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

	A	29.767.400	5,00	29.767.400	4,25
Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU	B	47.162.000	7,92	47.162.000	6,73
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	B	15.660.000	2,63	15.660.000	2,23
Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU	B	15.660.000	2,63	15.660.000	2,23
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL	B	15.660.000	2,63	15.660.000	2,23
Onur İBRAHİMAĞAOĞLU	B	15.660.000	2,63	15.660.000	2,23
Halka Açık	B	0,00	0,00	176.000.000	25,11
<b>Toplam</b>		<b>595.348.000</b>	<b>100,00</b>	<b>701.000.000</b>	<b>100,00</b>

Kaynak: Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ İzahnamesi

### **Halka Arz Gelirinin Kullanımı**

Şirket'in, sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden ilgili masraflar ve maliyetler düşüldükten sonra fonun aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarda kullanılması planlanmaktadır.

Şirket, halka arzdan elde edilecek fonun;

- %65-70'ini Yeni gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul yatırım fonlarına ve/veya gayrimenkul projelerine yapılacak yatırımların finansmanında kullanmayı,
- %15-20'sini Finansal borçların ödenmesinde kullanmayı,
- %10-15'ini ise İşletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanmayı,

planlanmaktadır.

## **3. FİNANSAL TABLOLAR**

### **3.1. Bilanço**

<b>Finansal Durum Tablosu (TL)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>1.046.210.208</b>	<b>1.344.529.811</b>	<b>1.457.402.060</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	244.498	19.300.124	80.024.144
Ticari Alacaklar	6.098.301	30.116.583	152.833.832
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6.098.301	-	1.274.001
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	30.116.583	151.559.831
Diğer Alacaklar	-	44.994	949.292
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	44.994	949.292
Stoklar	1.039.371.982	1.283.453.105	1.198.466.022
Peşin Ödenmiş Giderler	-	4.214.459	4.634.181
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	4.214.459	4.634.181
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	356.900	-
Diğer Dönen Varlıklar	495.427	7.043.646	20.494.589
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>12.901.636.335</b>	<b>13.958.140.834</b>	<b>14.141.231.260</b>
Ticari Alacaklar	-	-	1.401.900
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	1.401.900
Diğer Alacaklar	-	-	8.708
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	8.708
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.829.710.045	13.874.302.611	14.039.990.762
Maddi Duran Varlıklar	71.926.290	83.838.223	99.829.890
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>13.947.846.543</b>	<b>15.302.670.645</b>	<b>15.598.633.320</b>
<b>Kaynaklar</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>217.062.716</b>	<b>818.555.572</b>	<b>472.081.775</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	169.492.073	745.392.923	379.651.158
Ticari Borçlar	46.554.120	36.067.271	13.350.797
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	46.554.120	24.983.052	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	11.084.219	13.350.797
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	634.487	1.592.798
Diğer Borçlar	1.046.523	898.737	918.592
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.046.523	898.737	918.592
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	13.588.509	44.810.229

#### **Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

# Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Ertelenmiş Gelirler	-	20.883.748	20.143.708
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	20.883.748	20.143.708
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	11.044.295
Kısa Vadeli Karşılıklar	-	1.089.897	570.198
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	-	343.811	570.198
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	-	746.086	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>2.392.003.602</b>	<b>2.306.642.080</b>	<b>2.809.949.522</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	862.452.456	-	-
Diğer Borçlar	1.588.011	2.587.640	5.655.069
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>1.588.011</i>	<i>2.587.640</i>	<i>5.655.069</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	5.900.765	5.116.781
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	-	<i>5.900.765</i>	<i>5.116.781</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.507.963.135	2.298.153.675	2.799.177.672
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>2.392.003.602</b>	<b>2.306.642.080</b>	<b>2.809.949.522</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>11.338.760.225</b>	<b>12.177.472.993</b>	<b>12.316.602.023</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	11.338.760.225	12.177.472.993	12.316.602.023
Ödenmiş Sermaye	210.971.707	595.348.000	595.348.000
Sermaye Düzeltme Farkları	187.724.177	376.238.977	376.238.977
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-	9.212.059	22.719.864
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	-	<i>9.212.059</i>	<i>21.913.358</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	-	-	<i>806.506</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	11.499.941
Geçmiş Yıllar Karları	10.964.905.518	10.731.174.471	11.185.174.016
Net Dönem Karı/Zararı	(24.841.177)	466.499.486	125.621.225
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>13.947.846.543</b>	<b>15.302.670.645</b>	<b>15.598.633.320</b>

Kaynak: Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Fiyat Tespit Raporu

## 3.2. Gelir Tablosu

Gelir Tablosu (TL)	19.12-31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Hasılat	6.098.301	686.466.938	1.301.767.963
Satışların Maliyeti (-)	-	(243.396.552)	(470.617.374)
<b>Brüt Kar</b>	<b>6.098.301</b>	<b>443.070.386</b>	<b>831.150.589</b>
Pazarlama Giderleri (-)	-	(9.908.128)	(4.870.272)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.256.934)	(121.385.251)	(125.572.044)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	2.159.459	9.313.499
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	(4.323.429)	(23.738.027)
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>2.841.367</b>	<b>309.613.037</b>	<b>686.283.745</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	644.981.061	807.530.557
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(107.165.903)	(729.941.375)
<b>Finansman Geliri Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>2.841.367</b>	<b>847.428.195</b>	<b>763.872.927</b>
Finansman Gelirleri	-	4.212.178	11.053.180
Finansman Giderleri (-)	(27.747.285)	(151.124.835)	(204.923.767)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	-	805.850.380	655.597.060
<b>Sürdürülebilir Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>	<b>(24.905.918)</b>	<b>1.506.365.918</b>	<b>1.225.599.400</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>	<b>64.741</b>	<b>(1.040.866.432)</b>	<b>(1.099.978.175)</b>
<i>Dönem Vergi (Gideri) Geliri</i>	-	-	<i>(62.348.441)</i>
<i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri</i>	<i>64.741</i>	<i>(1.040.866.432)</i>	<i>(1.037.629.734)</i>
<b>Dönem Karı</b>	<b>(24.841.177)</b>	<b>465.499.486</b>	<b>125.621.225</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları	(24.841.177)	465.499.486	125.621.225
Pay Adedi	21.097.170.700	595.348.000	595.348.000
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,001)	0,782	0,211

Kaynak: Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Fiyat Tespit Raporu

## 4. DEĞERLEME

Şirket'in pay başına değeri hesaplanırken; Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı eşit olarak ağırlıklandırılmış ve 15.711.680.786 TL ağırlıklandırılmış özsermaye değeri bulunmuştur. Elde edilen bu değere %20 halka arz iskontosu uygulandıktan sonra halka arz edilecek birim pay fiyatı 21,10 TL olarak hesaplanmıştır.

### Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

#### 4.1. Maliyet Yaklaşımı (Toplama Yöntemi)

Ağaoğlu Avrasya GYO'nun paylarının Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde Toplama Yöntemi ile değerlemesinde özel bağımsız denetimden geçen 31.12.2025 tarihli finansal tabloları esas alınmış ve gerçeğe uygun değer üzerinden yeniden düzenlenmek suretiyle Net Aktif Değer (NAD) hesaplamasında kullanılmıştır. Şirket portföyündeki tüm gayrimenkul varlıklarının toplam değeri, mevcut piyasa koşullarını yansıtacak şekilde güncellenmiştir. Finansal durum tablosunun diğer kalemleri bilanço değerleri üzerinden dikkate alınmış olup, Ağaoğlu Avrasya GYO'nun Net Aktif Değeri (NAD) tahmin edilmiştir.

Şirket'in NAD hesaplamasında Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin hazırladığı Gayrimenkul Değerleme Raporları ile 31.12.2025 tarihli finansal tabloları dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.

Gayrimenkul Portföyü	Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değeri (31.12.2025 itibarıyla)
My World Andromeda Residence (Ofis ve Dükkan)*	27 Adet Dükkan ve Ofis	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 357	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	3.508.404.663
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 358	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	1.367.546.795
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 359	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	24.306.968
Eltes Gold Projesi Dükkanlar	14 Adet Dükkan	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 360	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	589.830.930
My Newwork Ofis ve Dükkanlar	11 Adet Dükkan ve 20 Adet Dükkan	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 361	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	5.263.733.890
Maslak 1453 Ofisler	6 Adet Ofis ve İşyeri	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 362	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	107.274.477
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 363	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	1.082.088.526
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 364	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	289.995.092
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 365	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	57.067.443
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 366	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	573.615.218
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Adet Restoran	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 367	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	537.465.646
Çekmeköy Park / Ofisler**	15 Adet Ofis ve İşyeri	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 368	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	264.088.442
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 369	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	208.288.243
My World Europe	7 Adet Dükkan	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 370	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	166.284.429

#### Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

<b>Toplam YAG</b>				<b>14.039.990.762</b>
Çekmeköy Park Konutları**	113 Adet Konut			2.379.315.362
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa			290.764.000
Maslak 1453 Ofisler	39 Adet Ofis ve İşyeri			1.593.172.775
My Newwork Ofisler	51 Adet Ofis			1.206.402.713
<b>Stoklar</b>				<b>5.469.654.850</b>
<b>Gayrimenkul Portföyü Toplam</b>				<b>19.509.645.612</b>
Nakit ve Nakit Benzeri (+)				80.024.144
Ticari Alacaklar (+)				152.833.832
Diğer Alacaklar (+)				949.292
Peşin Ödenmiş Giderler (+)				4.634.181
Diğer Dönen Varlıklar (+)				20.494.589
<b>Dönen Varlıklar Toplamı (Stoklar Hariç)</b>				<b>258.936.038</b>
Ticari Alacaklar				1.401.900
Diğer Alacaklar				8.708
Maddi Duran Varlıklar				99.829.890
<b>Duran Varlıklar Toplamı (YAG Hariç)</b>				<b>101.240.498</b>
<b>Aktif Toplamı</b>				<b>19.869.822.148</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler				472.081.775
Uzun Vadeli Yükümlülükler (-)**				1.370.949.957
<b>Net Aktif Değer</b>				<b>18.026.790.416</b>

Kaynak: Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Fiyat Tespit Raporu

\* Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO-357 sayılı değerlendirme raporuna göre, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam değeri 3.607.975.965 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu toplam değer içerisinde, 99.571.302 TL tutarındaki kısım duran varlıklar hesabında, 3.508.404.663 TL tutarındaki kısım ise yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır.

\*\* 31.12.2025 tarihli finansal tablolarda 15 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, 113 adet bağımsız bölüm stok olarak sınıflanmaktadır. Fiyat Tespit Raporu'nun tarihi itibarıyla stoklarda takip edilen 1 adet bağımsız bölüm satılmış olup, stoklarda 112 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

\*\*\* Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, Fiyat Tespit Raporu kapsamında benimsenen ekonomik değerlendirme yaklaşımı çerçevesinde, %10 vergi oranı esas alınarak yeniden hesaplanmıştır.

## 4.2. Piyasa Çarpanları Yöntemi

Pazar Yaklaşımı kapsamında borsada işlem görüp Ağaoğlu Avrasya GYO ile benzer özellikler gösteren diğer şirketler ile karşılaştırma yapılarak Piyasa Değeri bulunabilmesi için "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntem kapsamında, Ağaoğlu Avrasya GYO ile benzer özellikler gösteren şirketlerin piyasa çarpanları analiz edilmiştir. Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi, etkin işleyen piyasalarda payların rayiç değerlerinin ilerleyen dönemde beklenen kazanç artışı ve buna bağlı risk düzeyini yansıttığı varsayımına dayanmaktadır.

### 4.2.1. Yurt İçi Benzer Şirketler Çarpanları Analizi

Şirketin piyasa değerinin tespitinde piyasa temelli yaklaşım kapsamında PD/NAD çarpanı kullanılmıştır. Borsa İstanbul GYO Endeksi'nde yer alan halka açık GYO'lar çarpan analizinde kullanılmış olup, bu şirketlerin PD/NAD çarpanlarının ortalaması alınarak çarpan değeri belirlenmiştir.

Analize dahil edilen şirketler arasında rapor tarihi itibarıyla 12 aylık finansal tabloları henüz açıklanmayan şirketler olması durumunda, söz konusu şirketlerin 9 aylık finansal tablolarında yer alan NAD değerleri 3 aylık enflasyon oranı ile güncellenerek PD/NAD oranları hesaplamaya dahil edilmiştir.

0,35x'in altında ve 1,7x'in üzerinde PD/NAD oranına sahip şirketler, uç değer olarak değerlendirilmiş ve çarpan analizine dahil edilmemiştir.

# Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Portföy yapısı itibarıyla değerlendirilmesi yapılan şirketlerin faaliyet modelinden farklı olan şirketler PD/NAD çarpan analizine dahil edilmemiştir.

Zeray GYO ve Z GYO yakın zamanda halka arz edilmiş olmaları ve pay fiyatlarının piyasa koşulları içerisinde yeterli süre oluşmamış olması nedeniyle çarpan analizine dahil edilmemiştir.

BİST'te işlem gören 50 GYO arasından 18 adet GYO, faaliyet yapısı ve finansal profili itibarıyla değerlendirilmesi yapılan şirketlerle karşılaştırılabilir nitelikte bulunmuş olup, sektör çarpanı hesaplamasında kullanılmıştır.

Ağaoğlu Avrasya GYO – Yurt İçi BİST GYO Şirket Çarpanları				
Şirket Adı	Borsa Kodu	Net Aktif Değer	Piyasa Değeri	PD/NAD
Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	AHSGY:IS	11.731.150.790	16.089.450.000	1,37x
Akiş G.M.Y.O	AKSGY:IS	48.527.254.617	19.803.000.000	0,41x
Ata G.M.Y.O	ATAGY:IS	824.642.343	608.950.000	0,74x
Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	AVPGY:IS	45.745.398.706	19.728.000.000	0,43x
Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	BEGYO:IS	5.210.336.543	3.341.500.000	0,64x
Doğuş G.M.Y.O	DGGYO:IS	14.982.646.482	9.621.585.638	0,64x
Deniz G.M.Y.O	DZGYO:IS	5.763.777.064	3.004.000.000	0,52x
Eyg Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	EYGYO:IS	2.451.329.468	2.779.000.000	1,13x
Halk G.M.Y.O	HLGYO:IS	50.498.722.290	18.086.400.000	0,36x
İdealist G.M.Y.O	IDGYO:IS	648.416.065	567.000.000	0,87x
İş G.M.Y.O	ISGYO:IS	53.904.572.138	20.919.925.000	0,39x
Nurol G.M.Y.O	NUGYO:IS	6.581.285.268	3.018.132.000	0,46x
Reysaş G.M.Y.O	RYGYO:IS	69.938.841.396	59.800.000.000	0,86x
Şeker G.M.Y.O	SEGYO:IS	6.759.524.353	4.564.045.138	0,68x
Torunlar G.M.Y.O	TRGYO:IS	149.123.877.714	79.850.000.000	0,54x
T.S.K.B. G.M.Y.O	TSGYO:IS	6.535.567.290	4.348.500.000	0,67x
Yeni Gimat G.M.Y.O	YGGYO:IS	25.846.475.176	35.247.744.000	1,36x
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	ZRGYO:IS	78.670.796.240	103.447.384.800	1,31x
<b>Ortalama</b>				<b>0,74x</b>

Kaynak: Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Fiyat Tespit Raporu

Borsa İstanbul bünyesinde faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıkları şirketleri dikkate alınarak gerçekleştirilen değerlendirme çalışmasında, PD/NAD çarpanı yöntemi kullanılmıştır. Sektör için belirlenen 0,74 seviyesindeki PD/NAD çarpanı, 18.026.790.416 TL tutarındaki net aktif değer üzerine uygulanmış ve Şirket'in özsermaye değeri 13.396.571.156 TL olarak hesaplanmıştır.

Yurt İçi BİST GYO Şirketleri	
PD/NAD (x)	0,74x
31.12.2025 tarihi itibarıyla NAD	18.026.790.416
<b>Özsermaye Değeri</b>	<b>13.396.571.156</b>

Kaynak: Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Fiyat Tespit Raporu

## 5. DEĞERLEME SONUCU

Ağaoğlu Avrasya GYO için yapılan değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı – Toplama Yöntemi ile Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi kapsamında hesaplanan özkaynak değerleri eşit oranda ağırlıklandırılmış olup, 15.711.680.786 TL şirket değerine ulaşılmıştır. Değerleme yöntemleriyle hesaplanan halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %20 halka arz öncesi iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 21,10 TL olarak hesaplanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya GYO Değerleme Sonucu (TL)	Ağırlık	Özsermaye Değeri
Maliyet Yaklaşımı – Toplama Yöntemi	50%	18.026.790.416

**Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**  
Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL  
T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89  
Zincirlikuyu V.D. : 6150025212  
Mersis No : 0615002521200015

# Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	50%	13.396.571.156
<b>Ağırlıklı Özsermaye Değeri</b>	<b>100%</b>	<b>15.711.680.786</b>
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri (TL)		15.711.680.786
Ödenmiş Sermaye (TL) (31.12.2025 itibarıyla)		595.348.000
Halka Arz Öncesi 1 TL Nominal Değerli Pay Başına Fiyat (TL)		26,39
Halka Arz İskonto Oranı		%20,00
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri (TL)		12.569.344.629
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye		701.000.000
Halka Arz Sonrası Halka Açıklık Oranı		%25,1
<b>Toplam Halka Arz Büyüklüğü</b>		<b>3.713.600.000</b>
<b>Halka Arz Fiyatı (TL)</b>		<b>21,10</b>

Kaynak: Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Fiyat Tespit Raporu

## 6. GÖRÜŞ

- Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından hazırlanan ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'na ilişkin analizimizde Şirket verilerinin gerçeği tam olarak yansıttığı kabul edilmiş, ayrıca mali veya hukuki inceleme yapılmamıştır.
- Hazırlanan fiyat tespit raporunda sektör ve Şirket ile ilgili bilgilerin bununla birlikte değerlendirilmede kullanılan yöntem ve değerlerin detaylı bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Şirket için yapılan değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı – Toplama Yöntemi'ne %50, Pazar Yaklaşımı – Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'ne %50 oranında ağırlık verilmesini uygun buluyoruz.
- Çarpan analizinde yurtiçi benzer şirketlerin PD/NAD çarpanlarının kullanılmasını ve uç çarpan değerlerinin elimine edilerek dikkate alınmasını makul bulmaktayız.

Sonuç olarak; %20'lik iskonto oranı da göz önüne alındığında, 21,10 TL olarak belirlenen halka arz fiyatının makul olduğunu düşünüyoruz.

### Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sk. No:10 Şişli / İSTANBUL

T : +90 (212) 213 08 00 F : +90 (212) 346 09 89

Zincirlikuyu V.D. : 6150025212

Mersis No : 0615002521200015

www.alnusyatirim.com