

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALKA ARZ FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN
1. DEĞERLENDİRME RAPORU**

6 Ekim 2026 Salı

İçindekiler

Değerlendirme Raporunun Amacı.....	3
1. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi	4
2. 27.03.2026 Tarihinde KAP'ta Yayımlanan Fiyat Tespit Raporu.....	4
3. Halka Arz Sonuçları	7
4. Halka Arz Sonrası Finansal ve Operasyonel Performans	7
5. Halka Arz Sonrası Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler	9

Değerlendirme Raporunun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 (“Tebliğ”) 29. Madde 4. Fıkrası uyarınca,

“Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlemesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP’ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur. Payları GİP’te işlem gören ortaklıkların halka arzında görev alan yetkili kuruluş bulunmaması durumunda bu yükümlülük piyasa danışmanı tarafından yerine getirilir.”

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“AAGYO” veya “Şirket”) paylarının ilk halka arzında Tebliğ’in 29.Madde 1.fıkrası uyarınca Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Vakıf Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, 27.03.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1577785>,<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1577786>) yayımlanmıştır. Şirket payları 09.04.2026 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu’nu müteakip Pay Tebliği’nin 29.Madde ve 4.fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, AAGYO’nun halka arz fiyatı ile rapor tarihi olan 06.10.2026 tarihine kadar (05.10.2026 kapanış) oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeleri içermektedir. İşbu rapor değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

6 Ekim 2026 Salı

1. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

AAGYO'nun çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 105.652.000 TL nominal değerli ve mevcut ortaklardan Ali İbrahim İBRAHİMAĞAOĞLU'na ait toplam 70.348.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli payların hisse başı 21,10 TL fiyattan halka arzına ilişkin İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 26.03.2026 tarihinde onaylanmıştır.

Şirket'in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 21,10 TL'den Borsa dışında talep toplama işlemleri 1-2-3 Nisan 2026 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir. Şirket'in payları "AAGYO" hisse koduyla 9 Nisan 2026'da Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

2. 27.03.2026 Tarihinde KAP'ta Yayımlanan Fiyat Tespit Raporu

AAGYO'nun 27.03.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda;

- ✓ Şirket tarafından sağlanan 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri için düzenlenen Bağımsız Denetimden Geçmiş finansal tablolar kullanılmıştır.
- ✓ Şirket'in birim fiyatının tespitinde, Net Aktif Değer (NAD) ve Çarpan Analizi yöntemleri kullanılmıştır.

○ Çarpan Analizi

- Şirket'in ciro ve operasyonel kâr performansını yansıtmaları sebebiyle PD/NAD çarpanı kullanılmıştır.
- Çarpan Analizi kapsamında yurt içi benzer faaliyette bulunan BİST'te işlem gören karşılaştırılabilir ölçüde olan şirketlere yer verilmiştir.
- Çalışmadaki tüm çarpan değerleri 04.03.2026 itibarıyla hesaplanmıştır.

BİST GYO PD/NAD Çarpanına Göre Değerleme	
PD / NAD (x)	0,74x
31.12.2025 tarihi itibarıyla NAD	18.026.790.416
Özsermaye değeri	13.396.571.156

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

- Çarpan analizi kapsamında gerçekleştirilen yurt içi benzer şirket analizleri sonucunda, şirketin özsermaye değeri 13.396.571.156 TL olarak hesaplanmıştır.

○ Net Aktif Değer

- Net Aktif Değer (NAD), bir şirketin veya özellikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)'nun gerçeğe uygun değer esasına göre düzenlenmiş varlıklarının toplamı ile borçlarının farkını ifade eder. SPK'nın III-48.1 sayılı GYO Tebliği uyarınca,

6 Ekim 2026 Salı

GYO'ların portföylerinin gerçeğe uygun değer üzerinden izlenmesi esastır. NAD, GYO'nun piyasa değerini ve dolayısıyla fiyat tespit raporundaki özkaynak bazlı değerlendirme sonucunu belirleyen ana göstergedir.

- GYO'ların değerlemesinde kullanılan NAD, şirketlerin sahip olduğu gayrimenkul portföyünün değerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer aktifler eklendikten sonra yükümlülüklerin düşülmesiyle hesaplanmaktadır.
- NAD = Toplam Aktiflerin Gerçeğe Uygun Değeri – Toplam Borçlar
- Net Aktif Değer (NAD), bir şirketin veya özellikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)'nun gerçeğe uygun değer esasına göre düzenlenmiş varlıklarının toplamı ile borçlarının farkını ifade eder.

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 Ofis 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 Restoran	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 368	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	537.465.646
Çekmeköy Park / Ofisler**	15 Adet Ofis ve İşyeri	31.12.2025 / 2025 SPM-AAGYO 356	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 371	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	166.284.429
Toplam YAG				14.039.990.762
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
Stoklar				5.469.654.850
Gayrimenkul Portföyü Toplam				19.509.645.612
Nakit ve Nakit Benzerleri (+)				80.024.144
Ticari Alacaklar (+)				152.833.832

6 Ekim 2026 Salı

Diğer Alacaklar (+)				949.292
Peşin Ödenmiş Giderler (+)				4.634.181
Diğer Dönen Varlıklar (+)				20.494.589
Dönen Varlıklar Toplamı (Stoklar Hariç)				258.936.038
Ticari Alacaklar (+)				1.401.900
Diğer Alacaklar (+)				8.708
Maddi Duran Varlıklar (+)				99.829.890
Duran Varlıklar Toplamı (YAG Hariç)				101.240.498
Aktif Toplamı				19.869.822.148
Kısa Vadeli Yükümlülükler (-)				472.081.775
Uzun Vadeli Yükümlülükler (-) ***				1.370.949.957
Net Aktif Değer				18.026.790.416

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Şirket için değer tespiti çalışmasında şirketin özsermaye değeri; Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde kabul gören Net Aktif Değer (NAD) ve Pazar Yaklaşımı (Çarpan Analizi) yöntemleri kullanılarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem, şirket değerinin farklı ve tamamlayıcı boyutlarını yansıtmaları nedeniyle değerlendirmeye alınmış ve nihai değere ulaşılırken ağırlıklandırılmış ortalama yaklaşımı benimsenmiştir.

Her iki yöntemin de değerlendirme konusu şirket açısından yüksek düzeyde anlamlı ve güvenilir sonuçlar ürettiği değerlendirilmiş; tek bir yöntemin diğerine göre belirgin bir üstünlüğü bulunmaması nedeniyle, söz konusu yöntemlere eşit ağırlık (%50 - %50) verilmiştir.

NAD ve Çarpan Analizi yöntemlerinden elde edilen değerlerin ağırlıklandırılması sonucunda, şirketin Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri 15.711.680.786 TL olarak hesaplanmıştır.

Halka arzın sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilmesi, yatırımcıya makul bir getiri potansiyeli sunulması ve piyasa koşullarının dikkate alınması amacıyla, halka arz öncesi pay başına fiyat üzerinden %20 oranında halka arz iskontosu uygulanmıştır.

Uygulanan iskonto sonucunda, şirketin halka arz iskontolu özsermaye değeri 12.569.344.629 TL olarak hesaplanmıştır.

Şirketin 31.12.2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 595.348.000 TL olup, bu tutar üzerinden yapılan hesaplama sonucunda 1 TL nominal değerli pay başına halka arz öncesi fiyat 21,10 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Özeti	Özsermaye Değeri	Ağırlık
NAD	18.026.790.416	%50
Çarpan Analizi	13.396.571.156	%50
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)	15.711.680.786	%100

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

6 Ekim 2026 Salı

Değerleme Sonuç	
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
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri (TL)	12.569.344.629
Halka Arz Fiyatı (TL)	21,10

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

3. Halka Arz Sonuçları

1-2-3 Nisan 2026 tarihlerinde AAGYO paylarının halka arzı “Borsa Dışında Sabit Fiyatla Talep Toplama” yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Halka arzda birim fiyat olan 21,10 TL’den, halka arz edilen toplam 176.000.000 TL nominal değerli payların satışı gerçekleşmiştir.

Halka arz fiyatı üzerinden gelen talep ve dağıtım bilgisi yatırımcı grubu bazında aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat		Talep			Dağıtım		
	Nominal Değer (TL)	Oran	Kişi Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran	Kişi Sayısı	Nominal Değer (TL)	Oran
Yurt İçi Bireysel	110.880.000	%63,00	935.497	177.911.759	%28,35	917.000	110.880.000	%63,00
Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları	3.520.000	%2,00	176	5.568.092	%0,89	173	3.520.000	%2,00
Yurt İçi Kurumsal	44.000.000	%25,00	277	383.311.349	%61,08	227	44.000.000	%25,00
Yurt Dışı Kurumsal	17.600.000	%10,00	19	60.755.000	%9,68	13	17.600.000	%10,00
Toplam	176.000.000	%100,00	935.919	627.546.200	%100,00	917.413	176.000.000	%100,00

Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu

4. Halka Arz Sonrası Finansal ve Operasyonel Performans

AAGYO paylarının 09.04.2026 tarihinde Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamasının ardından 2026 yılı 3 aylık ve 6 aylık finansal verilerini açıklamıştır. KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli “Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru” kapsamında Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 30 Haziran 2026 tarihli solo finansal tabloları TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur.

Şirket’in özet finansalları aşağıda yer almaktadır.

Bilanço (TL)	31.12.2025	30.06.2026
Dönen Varlıklar	1.716.235.291	3.667.174.508
Nakit ve Nakit Benzerleri	94.236.357	2.116.920.003
Finansal Yatırımlar	-	88.743.270
Ticari Alacaklar	179.976.976	32.773.803

6 Ekim 2026 Salı

- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.500.263	1.498.618
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	178.476.713	31.275.185
Diğer Alacaklar	1.117.885	4.185.592
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.117.885	4.185.592
Stoklar	1.411.312.458	1.382.513.153
Peşin Ödenmiş Giderler	5.457.207	17.393.178
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5.457.207	17.393.178
Cari Dönem Vergisi ile ilgili Varlıklar	-	24.645.509
Diğer Dönen Varlıklar	24.134.408	-
Duran Varlıklar	16.652.700.603	16.660.847.376
Ticari Alacaklar	1.650.876	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.650.876	-
Diğer Alacaklar	10.255	9.027
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10.255	9.027
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16.533.479.888	16.533.479.888
Maddi Duran Varlıklar	117.559.584	127.358.461
TOPLAM VARLIKLAR	18.368.935.894	20.328.021.884

Kısa Vadeli Yükümlülükler	555.923.054	65.945.716
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	447.076.846	-
Ticari Borçlar	15.721.886	14.998.798
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	15.721.886	14.998.798
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.875.677	4.873.272
Diğer Borçlar	1.081.733	16.163.651
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.081.733	16.163.651
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	52.768.483	5.323.265
Ertelenmiş Gelirler	23.721.213	11.880.495
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	23.721.213	11.880.495
Dönem Karı vergi Yükümlülüğü	13.005.751	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	671.465	1.225.117
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	671.465	1.225.117
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	11.481.118
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.308.993.910	3.670.908.771
Diğer Boçlar	6.659.406	5.123.405
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6.659.406	5.123.405
Uzun Vadeli Karşılıklar	6.025.516	6.064.474
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	6.025.516	6.064.474
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.296.308.988	3.659.720.892
Özkaynaklar	14.504.018.930	16.591.167.397
Ödenmiş Sermaye	595.348.000	701.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	548.791.908	551.662.643
Paylara İlişkin Primler	-	2.070.724.296
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	26.754.890	26.801.020
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	25.805.150	25.805.150
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançlar/Kayıplar	949.740	995.870
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	13.542.320	47.607.068
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	13.171.650.377	12.932.237.347
Net Dönem Karı/Zararı	147.931.435	261.135.023
TOPLAM KAYNAKLAR	18.368.935.894	20.328.021.884

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

6 Ekim 2026 Salı

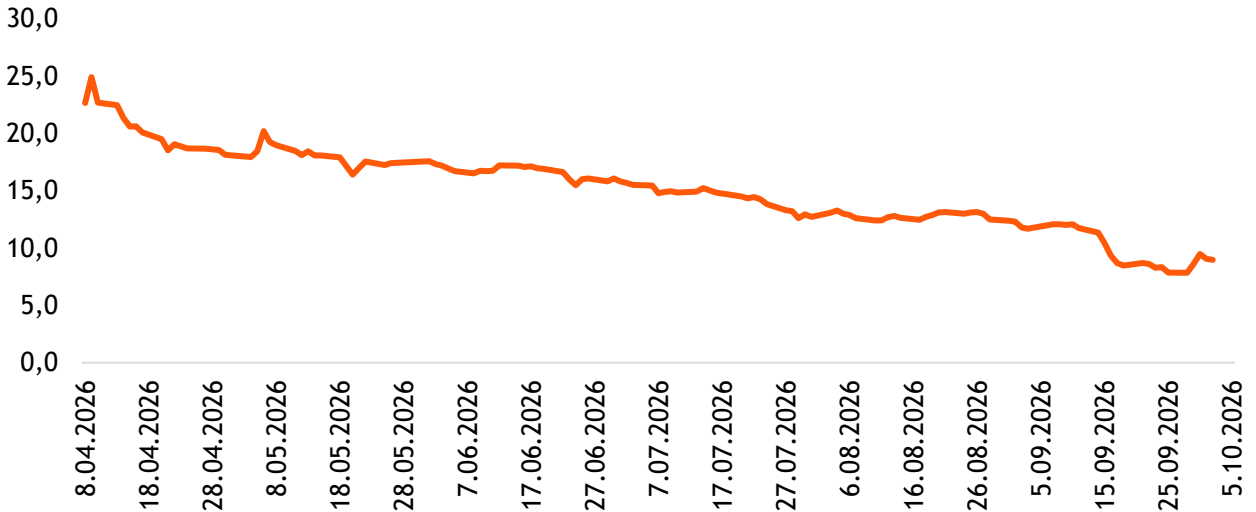
Gelir Tablosu (TL)	30.06.2025	30.06.2026
Hasılat	873.424.074	574.785.159
Satışların Maliyeti	-340.122.533	-37.368.895
BRÜT KAR/ZARAR	533.301.541	537.416.264
Pazarlama Giderleri	-1.545.765	-3.360.226
Genel Yönetim Giderleri	-90.602.269	-95.825.992
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11.675.714	14.970.001
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-78.308.975	-7.454.029
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	374.520.246	445.746.018
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	732.526.826	3.743.276
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-34.216.767	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	1.072.830.305	449.489.294
Finansman Gelirleri	3.366.715	232.185.896
Finansman Giderleri	-176.996.553	-27.042.566
Parasal Kazanç / (Kayıp)	491.743.066	493.811.428
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	1.390.943.533	1.148.444.052
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	-939.551.663	-887.309.029
Dönem Vergi Gideri / Geliri	-44.455.321	-26.785.579
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	-895.096.342	-860.523.450
DÖNEM KARI (ZARARI)	451.391.870	261.135.023

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

5. Halka Arz Sonrası Fiyat Hareketleri ve Fiyata Etki Eden Faktörler

AAGYO payları, 09.04.2026 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da 21,10 TL/pay baz fiyat, ‘AAGYO’ kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır. Şirket paylarının 05.10.2026 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 8,96 TL seviyesinden gerçekleşmiştir. Şirket payları halka arz tarihinden bugüne kadar en yüksek 24,90 TL seviyesini görürken, en düşük ise 7,68 TL seviyesini görmüştür.

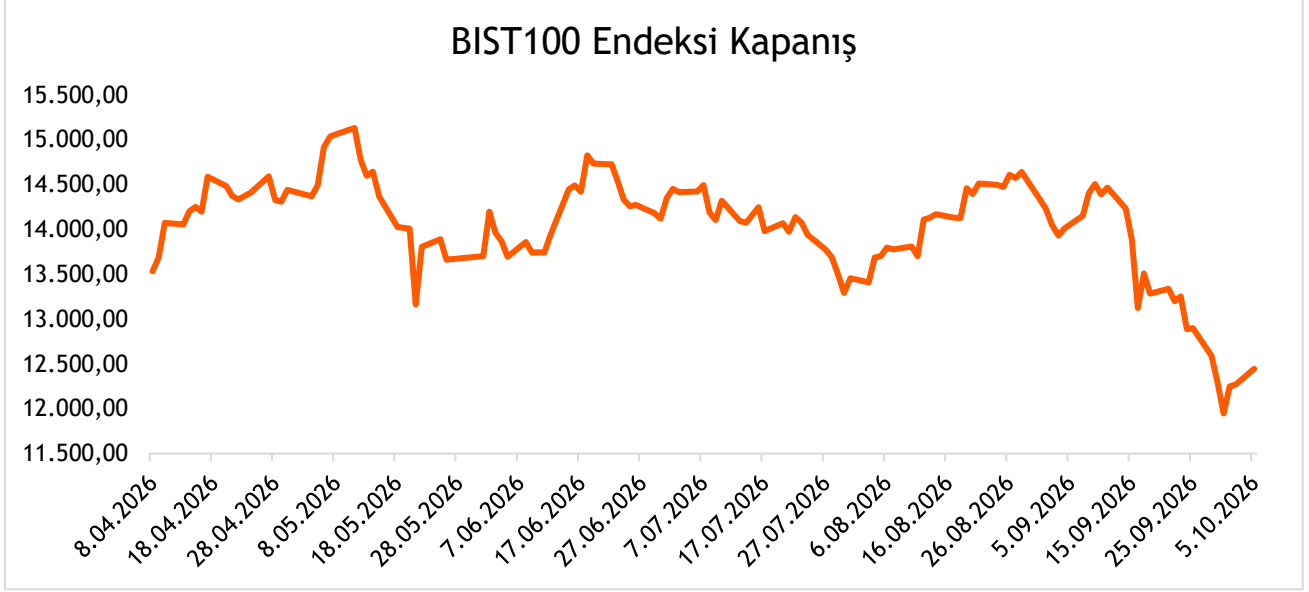
AAGYO - Kapanış Fiyatı (TL)



Kaynak: Rasyonet

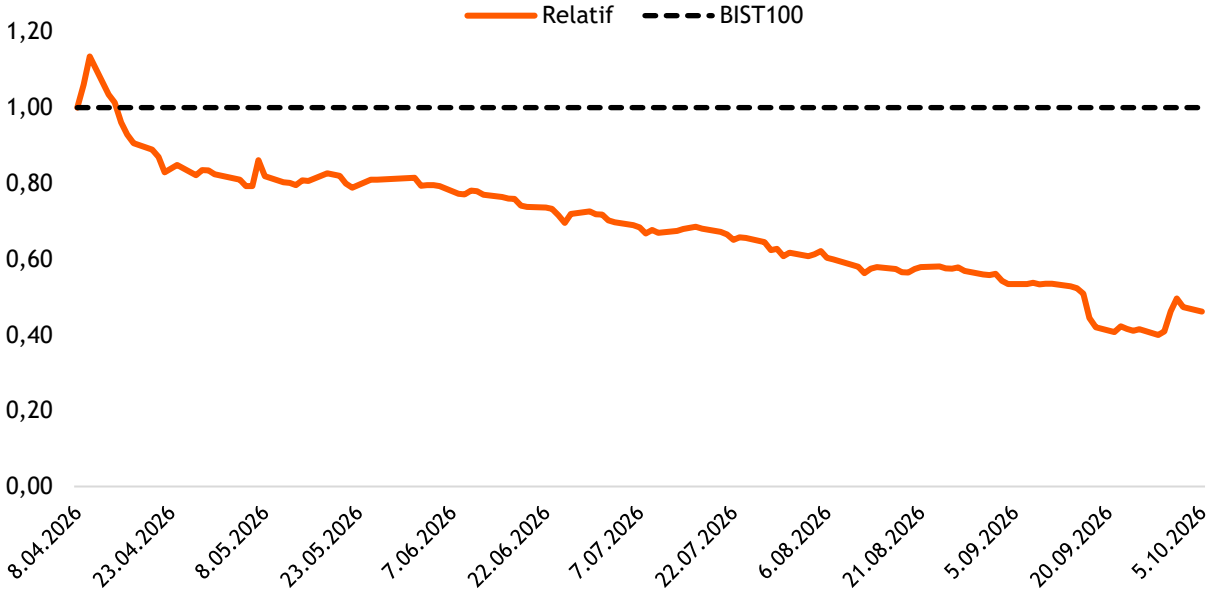
6 Ekim 2026 Salı

AAGYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı 9 Nisan 2026 tarihinden itibaren BIST100 endeksinin seyri aşağıda yer almaktadır.



Kaynak: Rasyonet

AAGYO paylarının işlem görmeye başlamasından bir önceki işlem gününde, 13.536,84 seviyesinden kapanış gerçekleştiren BIST100 endeksinin, 05.10.2026 tarihli kapanışı ise 12.443,92 seviyesinden gerçekleşmiştir.



Kaynak: Rasyonet

9 Nisan 2026 ve 5 Ekim 2026 tarihleri arasında Şirket paylarının fiyatı %57,54 (halka arz fiyatına göre) düşüş gösterirken, BIST100 endeksi de aynı dönemde %8,07 düşmüştür. Şirket paylarının halka arz edildiği günden bu yana BIST100 endeksine göre getirisi -%53,81 olmuştur.