

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
31/03/2026

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporuna ilişkin değerlendirme raporu olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek kararlarını vermelidirler.

HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Halka Arz Fiyatı	21,10 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı ve Ortak Satışı
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Bireyselle ve Şirket Çalışanlarına Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	595.348.000 TL
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	701.000.000 TL
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	176.000.000 Lot
Sermaye Artırımı	105.652.000 Lot
Ortak Satışı	70.348.000 Lot
Halka Arz Büyüklüğü	3.713.600.000 TL
Tahsisat Grupları	
Yurt İçi Bireysel Yatırımcı	110.880.000 Lot (%63)
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı	44.000.000 Lot (%25)
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı	17.600.000 Lot (%10)
Şirket Çalışanları	3.250.000 Lot (%2)
Halka Açıklık Oranı	%25,11
Konsorsiyum Liderleri	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Tarihleri	1-2-3 Nisan 2026
BIST İşlem Kodu	AAGYO
Halka Arza İlişkin Taahhütler	Şirket, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapmayacağını, bu şekilde dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını, yeni bir satış veya halka arz yapılmasına yönelik karar almayacağını, Ortaklar, halka arz edilen payların Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca herhangi bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı kararlarında olumlu oy kullanmayacağını sahip olunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasında yol açacak şekilde satışa ve/veya halka arza konu etmeyeceklerini taahhüt etmiştir.

1. HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIM ALANI

- İşletme sermayesi: %10-15
- Finansal borçların ödenmesi: %15-20
- Yeni gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul yatırım fonlarına ve gayrimenkul projelerine yapılacak yatırımların finansmanı: %65-70

2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, 19.12.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile anonim şirket türünde kuruluş tarihinden itibaren sınırsız olarak kurulmuştur. Bu kuruluş 20.12.2023 tarih ve 10983 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK tarafından verilen 28.11.2024 tarih ve 61 /1790 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 05.12.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00103654362 sayılı onay yazılarını takiben 13/12/2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararı ile Şirket, "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Anılan bu Esas Sözleşme değişikliğinde, Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

Bu doğrultuda, Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla 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 izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in kuruluş sermayesi 210.971.706,63 TL değerinde olup her biri 0,01 TL itibari değerde 21.097.170.663 adet tamamı nama yazılı paya ayrılmıştır. Bu sermayenin tamamı, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 180819 ticaret sicil numarası ile kayıtlı bulunan Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin aktifinde yer alan gayrimenkullerin Kurumlar Vergisi Kanunu ile TTK hükümleri uyarınca bölünerek aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılanmıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 05.03.2024 tarihinde 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından ve 50.000.000 TL'si nakden olmak üzere 289.028.293,37 TL artırılmış ve bu suretle Şirket'in 210.971.706,63 TL değerindeki çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Akabinde, Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımı işlemleriyle 500.000.000 TL değerindeki çıkarılmış sermayesini 239.028.293,37 azaltıp, eş anlı olarak 334.376.293,37 TL artırılmış ve bu suretle çıkarılmış sermayesini 595.348.000 TL'ye ulaştırmıştır. 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 gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut, ofis ve işyeri segmentinde faaliyet göstermekte olup, Şirket'in toplamda 19.509.645.612 TL ekspertiz değeri olan gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır:

- My World Andromeda Residence
- My Office Ataşehir
- Eltes Gold Sitesi
- My Newwork
- Maslak 1453
- My Home Maslak
- My Town Ispartakule
- My Office 212
- My City Bahçelievler
- Çekmeköy Park
- My Country
- Acıbadem Villaları
- Boğaziçi Villaları
- My World Europe
- Ataşehir Arsa

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Unvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Ali İbrahimağaoğlu	B	455.778.600	76,56	385.430.600	54,98
	A	29.767.400	5,00	29.767.400	4,25
Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu	B	47.162.000	7,92	47.162.000	6,73
Hakkı İbrahimağaoğlu	B	15.660.000	2,63	15.660.000	2,23
Ali Can İbrahimağaoğlu	B	15.660.000	2,63	15.660.000	2,23
Sena İbrahimağaoğlu Kırcal	B	15.660.000	2,63	15.660.000	2,23
Onur İbrahim Ağaoğlu	B	15.660.000	2,63	15.660.000	2,23
Halka Açık Kısım	B	-	-	176.000.000	25,11
Sermaye		595.348.000	100,0	701.000.000	100,0

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

3. DEĞERLEME ÖZETİ

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde Net Aktif Değer ve Çarpan Analizi yöntemlerine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde Net Aktif Değer ve Çarpan Analizi yöntemleri eşit ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 15,7 milyar TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 595,3 milyon TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %20,0 iskonto ile 21,10 TL olarak hesaplanmıştır.

Net Aktif Değer

Net Aktif Değer	Ekspertiz Değeri -31.12.2025 İtibarıyla- (TL)
Toplam Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.039.990.762
Stoklar	5.469.654.850
Gayrimenkul Portföyü Toplamı	19.509.645.612
Dönen Varlıklar (Stoklar Hariç)	258.936.038
Duran Varlıklar (YAG Hariç)	101.240.498
Kısa Vadeli Yükümlülükler (-)	472.081.775
Uzun Vadeli Yükümlülükler (-)	1.370.949.957
Net Aktif Değer	18.026.790.416

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Yurt İçi Benzer Şirketler Çarpanları Analizi

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

Yurt İçi BİST GYO Şirketleri	(TL)
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

Ağaoğlu Avrasya GYO - Değerleme Özeti	Şirket Değeri (TL)	Ağırlık
NAD	18.026.790.416	%50
Çarpan Analizi	13.396.571.156	%50
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	15.711.680.786	%100
Halka Arz İskontosu	%20	
Halka Arz Şirket Değeri	12.569.344.629	

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Değerleme Sonucu	(TL)
Nominal Sermaye Tutarı	595.348.000
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	15,7 milyar
Halka Arz Öncesi Pay Değeri	26,39
Halka Arz İskontosu	%20,0
İskontolu Özsermaye Değeri	12,6 milyar
Halka Arz Büyüklüğü	3,7 milyar
Halka Açıklık Oranı	%25,11
Halka Arz Pay Fiyatı (İskontolu Pay Değeri)	21,10

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin Fiyat Tespit Raporunda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve verilerle desteklenmiş olduğunu düşünmekteyiz. Şirket’e, sektöre ve Şirket’in sektördeki yerine ilişkin olarak verilen bilgi ve verilerin yeterince açıklayıcı olduğunu düşünüyoruz.
- Şirket’in halka arz edilecek pay başına değerinin Net Aktif Değer ve Çarpan Analizi yöntemlerinin kullanılmış olmasını, Net Aktif Değer ve Çarpan Analizi yöntemlerine eşit ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz.
- Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu’nda Net Aktif Değer ve Çarpan Analizi yöntemleri ile Şirket’in halka arz öncesi özkaynak değeri 15,7 milyar TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %20,0 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 21,10 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Özet Bilançolar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	244.498	19.300.124	80.024.144
Ticari Alacaklar	6.098.301	30.116.583	152.833.832
Stoklar	1.039.371.982	1.283.453.105	1.198.466.022
Dönen Varlıklar	1.046.210.208	1.344.529.811	1.457.402.060
Maddi Duran Varlıklar	71.926.290	83.838.223	99.829.890
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.829.710.045	13.874.302.611	14.039.990.762
Duran Varlıklar	12.901.636.335	13.958.140.834	14.141.231.260
Toplam Varlıklar	13.947.846.543	15.302.670.645	15.598.633.320
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	169.492.073	745.392.923	379.651.158
Ticari Borçlar	46.544.120	36.067.271	13.350.797
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	13.588.509	44.810.229
Kısa Vadeli Yükümlülükler	217.082.716	818.555.572	472.081.775
Uzun Vadeli Borçlanmalar	882.452.456	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.507.963.135	2.298.153.675	2.799.177.672
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.392.003.602	2.306.642.080	2.809.949.522
Özkaynaklar	11.338.760.225	12.177.472.993	12.316.602.023
Toplam Kaynaklar	13.947.846.543	15.302.670.645	15.598.633.320

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

EK 2: Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Özet Gelir Tablosu

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Hasılat	6.098.301	686.466.938	1.301.767.963
Brüt Kar	6.098.301	443.070.386	831.150.589
Esas Faaliyet Karı	2.841.367	309.613.037	686.283.745
Finansman Gideri Öncesi Kar	2.841.367	847.428.195	763.872.927
Vergi Öncesi Kar	-24.905.918	1.506.365.918	1.225.599.400
Dönem Karı	-24.841.177	465.499.486	125.621.225

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Burada yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum ve istatistiki şekil ve değerler hazırlandığı tarih itibarıyla mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, karşılığında herhangi bir maddi menfaat temin edilmeksizin, genel anlamda bilgi vermek amacıyla hazırlanmış olup, hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bilgiler yatırımcılar tarafından danışmanlık faaliyeti olarak kabul edilmemeli ve yatırım kararlarına esas olarak alınmamalıdır. Bu bilgiler, belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte ve bu yönde herhangi bir şekilde taahhüt veya garantimiz bulunmamaktadır. Bu itibarla bu sayfalarda yer alan ve hiç bir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan hususlar hakkında herhangi bir sorumluluğumuz bulunmamaktadır. Marbaş Menkul Değerler A.Ş. olarak Fiyat Tespit Raporunda yer alan verilerin gerçeği tam olarak yansıtmış olduğu varsayımı altında ayrıca mali ve hukuki bir inceleme yapmamış bulunuyoruz. Gerek bu yayındaki, gerekse bu yayında kullanılan kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bu yayındaki bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların ve/veya ilgili kişilerin uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kâr yoksunluğundan manevi zararlardan ve her ne şekil ve surette olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü zararlardan dolayı Marbaş Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz.