

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş.
21/07/2026

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29. maddesine dayanılarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret 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	38,60 TL
Halka Arz Şekli	Sermaye Artırımı ve Ortak Satışı
Halka Arz Yöntemi	Borsa'da Satış- Sabit Fiyatla Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Dağıtım Yöntemi	Eşit Dağıtım
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	201.000.000 TL
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	250.000.000 TL
Halka Arz Miktarı Toplam Nominal	70.000.000 TL
Sermaye Artırımı	49.000.000 TL
Ortak Satışı	21.0000.000 TL
Halka Arz Büyüklüğü	2.702.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%28,00
Halka Arz Eden Aracı Kurum	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Tarihleri	22-23 Temmuz 2026
BIST İşlem Kodu	ALBTN
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

- Yeni Yatırımların Finanse Edilmesi ve İnşaat Projeleri: %60
- İşletme Sermayesi İhtiyacı: %20
- Araç, Makine ve Ekipman Alımları: %10
- Finansal Borçların Azaltılması: %10

2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi unvanıyla 12.12.2003 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 511007 ticaret sicil numarası ile süresiz olarak kurulmuş olup Şirket'in kuruluş esas sözleşmesi 17.12.2003 tarih ve 5948 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. 02.01.2023 tarihinde ise nevi değiştirerek yeni unvanı "Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olmuştur. Nevi değişikliği 02.01.2023 tarih, 10738 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin 3'üncü maddesine göre Şirket'in amaç ve konusu özetle; Şirket, yurt içinde ve yurt dışında beton santrali kurmak ve işletmek; hazır beton imalatında kullanılan inşaat malzemeleri ile diğer her türlü inşaat malzemesinin alımı-satımını, pazarlanmasını, imalatını, ithalat ve ihracatını yapmak; her türlü maden cevherinin çıkarılması için maden ocaklarını işletmek, madenlerin alım, satımını nakliyesini ihracat ve ithalatını yapmak; her türlü iş ve tarım makineleri ile bunlara ait makine ve yedek parçaların alım ve satımını, ithalatını ve ihracatını yapmak; Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklı kalmak ve yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla, Şirket amaç ve konusu ile ilgili olarak yurt içi ve yurt dışında şirket veya şirketler kurmak, ortaklıklara iştirak etmek; yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla Şirket faaliyetlerine uygun her türlü menkul ve gayrimenkul alım satımını yapmak, kiralamak, finansal kiralama yapmak, kiraya vermek ve benzeri işleri yapmak olarak ifade edilmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 2003 yılında başladığı hazır beton üretim ve satış faaliyetleri ile birlikte 2008 yılından itibaren İstanbul'un çeşitli bölgelerinde gayrimenkul geliştirme alanında nitelikli projelerle inşaat sektöründe de faaliyet göstermektedir. Şirket geliştirmekte olduğu projelerde mesken ve ticari olarak kullanılan bağımsız bölümler üretmektedir.

Hazır beton sektöründe İstanbul'da faaliyet gösteren Şirket'in Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla toplamda dört farklı lokasyonda ikisi sabit üçü mobil olmak üzere toplam 400 m3/saat kapasiteli beş hazır beton santrali bulunmaktadır. Şirket, sabit santrallerinin yanında proje bazlı farklı lokasyonlarda da hazır beton tesisleri kurarak müşterilerine hizmet vermektedir.

Şirket'in gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde ise Fiyat Tespit Raporu tarihi itibarıyla 4 adet projesi bulunmaktadır. Bunlardan Teraphill 15 projesinin inşaatı fiilen 13.12.2025 tarihinde tamamlanmış ve iskan aşamasındadır. Moonpark Koru Projesi ve Teraphill Loft Proje'leri Yapı Ruhsatları alınmış ve inşaatları devam etmektedir. Villa Rise Projesi ise Yapı Ruhsatı başvurusu yapılmış olup ruhsatlandırma aşamasındadır.

Şirket Sermayesinin Dağılımı:

Ortağın Unvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Erdal Albayrak	A	7.000.000	3,48	7.000.000	2,80
	B	60.000.000	29,85	53.000.000	21,20
Şeref Albayrak	A	7.000.000	3,48	7.000.000	2,80
	B	60.000.000	29,85	53.000.000	21,20
Osman Albayrak	A	7.000.000	3,48	7.000.000	2,80
	B	60.000.000	29,85	53.000.000	21,20
Halka Açık Kısım	B	-	-	70.000.000	28,00
TOPLAM		201.000.000	100,00	250.000.000	100,00

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

3. DEĞERLEME ÖZETİ

Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda, pay başına değer belirlenmesinde İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemlerine yer verilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemleri sırasıyla %60 ve %40 ağırlıklandırılmış olup, Şirket'in ortalama halka arz öncesi özsermaye değeri 10,34 milyar TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 201 milyon TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri %25,0 iskonto ile 38,60 TL olarak hesaplanmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akımları

Serbest nakit akımları AOSM ile önce 31/03/2026 tarihine indirgenerek Şirket'in nakit akımlarının bugünkü değeri (NBD) hesaplanmaktadır. Projeksiyon dönemi sonrası için ise Baz Yıl diğer üzerinden Türkiye'nin uzun vadeli büyüme oranına paralel olarak ve genel kabul gören %5 artırı büyüme oranı ile hesaplanan Devam Eden Değer AOSM ile önce 31/03/2026 tarihine indirgenerek Devam Eden Değerin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Her iki değer toplanması ardından 31/03/2026 tarihindeki net borç tutarı düşülerek 31/03/2026 tarihindeki Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değer'ine ulaşılmış, ardından bu değer AOSM ile değerlendirme tarihi olan 11/05/2026 tarihine getirilmiş ve Şirket'in 11/05/2026 tarihi itibarıyla Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değeri 10.842.967 bin TL olarak hesaplanmıştır.

İNA Analizi Sonucu	Bin TL
İndirgenmiş Nakit Akımları	4.439.654
Devam Eden Değer Büyüme Oranı	%5
Devam Eden Değer	27.200.678
Devam Eden Değerin Bugünkü Değeri	6.415.187
Firma Değeri (31/03/2026)	10.845.841
Net Borç (31/03/2026) Değeri	-379.298
Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değeri (31/03/2026)	10.475.543
Hazır Beton Faaliyeti Özsermaye Değeri (11/05/2026)	10.842.967

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Piyasa Çarpanları Analizi

Yurt içi ve yurt dışı seçilmiş benzer şirketler analizi sonucu hesaplanan değerler yurt dışı benzer şirket örneklem setinin daha geniş olması nedeniyle sırasıyla %25 ve %75 ağırlıklı olarak dikkate alınmış ve Albayrak Beton için 5.948.735.536 TL özsermaye değerine ulaşılmıştır.

Çarpan Analizi Özeti (TL)	Özsermaye Değeri	Ağırlık
Yurt İçi Benzer	5.678.349.294	%25
Yurt Dışı Benzer	6.038.864.283	%75
Özsermaye Değeri	5.948. 735.536	%100

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

İnşaat Faaliyetleri – Maliyet Yaklaşımı

İnşaat Faaliyetleri Değeri	(TL)
İnşaat Faaliyetlerinden Gelen Değer (+) (31/03/2026)	1.111.969.008
<i>MoonPark Proje A Blok Stok Değeri</i>	<i>300.917.453</i>
<i>MoonPark Proje B Blok Stok Değeri</i>	<i>168.175.523</i>
<i>Teraphil Loft Proje Stok Değeri</i>	<i>221.511.055</i>
<i>Teraphill 15 Proje Stok Değeri</i>	<i>305.075.687</i>
<i>Villa Rise Proje Stok Değeri</i>	<i>94.761.189</i>
<i>Mesam Projesi Nakit Girişi</i>	<i>21.528.101</i>
Bilançodaki İnşaat Faaliyetleri Ticari Borç (-) (31/03/2026)	113.661.596

İnşaat Faaliyetleri Net Değeri (31/03/2026)	998.307.412
İnşaat Faaliyetleri Net Değeri (11/05/2026)	1.033.322.555
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (31/03/2026)	411.275.129
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (11/05/2026)	425.700.403

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Değerleme Sonucu

Albayrak Beton - Değerleme Özeti	(TL)	Ağırlık
İndirgenmiş Nakit Akımları	10.842.967.105	%60
Piyasa Çarpanları Analizi	5.948.735.536	%40
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	8.885.274.477	%100
İnşaat Faaliyetleri Değeri	1.033.322.555	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	425.700.403	
Halka Arz İskontosu Öncesi Piyasa Değeri	10.344.297.435	
Halka Arz İskontosu	%25	
Halka Arz İskontosu Sonrası Piyasa Değeri	7.758.223.076	
Pay Başına Değer	38,5981	

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

Değerleme Sonucu	(TL)
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	10.344.297.435
Ödenmiş Sermaye	201.000.000
Halka Arz İskontosu	%25,0
İskontolu Özsermaye Değeri	7.758.223.076
Halka Arz Fiyatı	38,60
Halka Arz Büyüklüğü	2.702.000.000

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Tacirler 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 İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemlerinin kullanılmış olmasını, İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemlerine sırasıyla %60 ve %40 ağırlık verilmiş olmasını uygun buluyoruz. Çarpan analizinde Firma Değeri/FAVÖK rasyosu kullanılmıştır. Fiyat/Kazanç çarpanı, örneklem setinde yer alan seçilmiş yurt içi hazır beton şirketlerinin değerlendirme tarihi itibarıyla pozitif kar açıklamaması ve düşük kar açıklaması nedeniyle anlamlı olmayan veri seti nedeniyle çalışmaya dahil edilmemiştir. Tüm bunlar göz önüne alındığında Çarpan Analizinde FD/FAVÖK rasyosunun kullanılmış olmasını uygun buluyoruz.
- Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu’nda İndirgenmiş Nakit Akımları ve Piyasa Çarpanları Analizi yöntemleri ile Şirket’in halka arz öncesi özkaynak değeri 10,34 milyar TL olarak hesaplanmış olup, halka arz öncesi özsermaye değeri üzerinden, %25,0 halka arz iskonto oranı uygulanarak, halka arz fiyatı hisse başına 38,60 TL olarak hesaplanmış olmasını makul buluyoruz.

EK 1: Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. Özet Bilançolar

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Nakit ve Nakit Benzerleri	183.096.107	151.649.280	164.377.032	88.784.737
Ticari Alacaklar	578.315.454	539.443.048	549.831.210	584.133.478
Stoklar	252.907.881	472.762.018	901.377.656	1.013.909.814
Dönen Varlıklar	1.210.481.640	1.303.742.806	1.791.347.674	1.882.967.536
Maddi Duran Varlıklar	1.817.682.455	1.815.433.284	1.520.080.854	1.527.634.364
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	537.562.950	403.382.009	411.275.129	411.275.129
Duran Varlıklar	2.692.421.898	2.305.149.795	2.079.008.191	2.100.483.929
Toplam Varlıklar	3.902.903.538	3.608.892.601	3.870.355.865	3.983.451.465
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.176.699.709	1.070.050.270	1.234.944.963	1.272.704.702
Ticari Borçlar	530.567.804	387.984.363	314.954.241	322.870.590
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.176.699.709	1.070.050.270	1.234.944.963	1.272.704.702
Uzun Vadeli Borçlanmalar	56.278.575	27.714.832	10.518.447	40.974.962
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	314.643.567	289.547.315	334.023.747	374.139.759
Uzun Vadeli Yükümlülükler	387.068.402	333.402.645	363.253.518	433.893.697
Özkaynaklar	2.339.135.427	2.205.439.686	2.272.157.384	2.276.853.066
Toplam Kaynaklar	3.902.903.538	3.608.892.601	3.870.355.865	3.983.451.465

Kaynak: Fiyat Tespit Raporu

EK 2: Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. Özet Gelir Tablosu

(TL)	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2026
Hasılat	4.239.453.554	3.459.980.391	2.159.687.323	507.074.838	537.638.510
Brüt Kar	890.616.908	580.835.539	236.590.698	1.639.231	30.587.029
Esas Faaliyet Karı	1.081.520.659	675.812.681	230.446.596	13.130.350	5.571.794
Finansman Gideri Öncesi Kar	1.164.398.587	633.377.434	164.448.644	20.752.598	-123.136
Vergi Öncesi Kar/Zarar	1.099.977.194	497.881.654	124.475.503	52.989.344	76.512.646
Dönem Karı	777.323.574	326.847.069	16.504.195	7.663.154	3.971.521

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 hiçbir 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.