AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN VARSAYIMLARA İLİŞKİN GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU

(01.01.2026 – 30.09.2026 Dönemi)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29'uncu maddesinin 5'inci fıkrası uyarınca hazırlanmıştır.

11.11.2026

1. RAPORUN KONUSU VE GEREKÇESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/6/2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Pay Tebliği'nin (VII-128.1) 29 uncu maddesinin beşinci fıkrasında; *"(5) 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. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir."* hükmü yer almakta olup, anılan Tebliğ hükmü kapsamında Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) paylarının halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği hakkında değerlendirmeleri içeren işbu Rapor Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılan 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Ali İBRAHİMAĞAOĞLU'na ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nca 26/03/2026 tarihinde onaylanmıştır. Şirket'in paylarının ilk halka arzında, 1,00 TL nominal değerli beher B grubu pay için satış fiyatı 21,10 TL olarak açıklanmış olup, payların halka arz yoluyla satışı "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile 1-2-3 Nisan 2026 tarihleri arasında gerçekleşmiştir.

Halka Arz Özet Bilgiler	
1 TL nominal değerli beher B grubu payın satış fiyatı (TL)	21,10
Halka Arz Edilen Pay Adedi	176.000.000
Sermaye Artırımı Yoluyla Halka Arz Edilen	105.652.000
Ortak Satışı Yoluyla Halka Arz Edilen	70.348.000
Toplam Brüt Halka Arz Geliri (TL)	3.713.600.000
Şirket'in elde ettiği brüt halka arz geliri (TL)	2.229.257.200
Ortağın elde ettiği brüt halka arz geliri (TL)	1.484.342.800

3. FİYAT TESPİT RAPORUNDA YER ALAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE HESAPLAMALAR

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Aracı Kurum) tarafından hazırlanan 04.03.2026 tarihli "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporu", Şirket'in bağımsız denetim raporları, Şirket Yönetim Sunumları, kamuya açık olan kaynaklardan edinilen bilgiler, Aracı Kurum talebi üzerine Şirket tarafından sağlanmış bilgiler ve Aracı Kurum'un analizlerine ve tahminlerine dayanmaktadır. Anılan fiyat tespit raporunda; Aracı kurum, değerleme çalışmasındaki analizlerine esas verilerinin doğru ve güvenilir olduğunu, özen ve dikkatle sorgulandığını ve araştırıldığını ifade etmekte ve ayrıca değerleme kapsamında kullanılan geçmiş yıllara ait finansal bilgilerin (bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve dipnotlar) Şirket yönetiminin ve bağımsız denetim firmasının görüşünden geçmiş olduğu ve güvenilir bir kaynak olduğu varsayılmıştır.

Fiyat Tespit Raporu'nun hazırlanması kapsamında Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemlerinde belirtilen temel değerleme yaklaşımlarının tamamı dikkate alınmış değerleme konusu şirketin faaliyet alanı, portföy yapısı, gelir üretme kapasitesi ve piyasa koşulları çerçevesinde uygulanabilecek tüm temel değerleme yaklaşımları incelenmiştir. Bu çerçevede, şirket ve/veya varlık değerlemesinde temel olarak üç ana yaklaşım kullanılmıştır:

- **Gelir Yaklaşımı**
- **Maliyet Yaklaşımı;** (NAD), şirketin mevcut varlık yapısına dayalı net değerini
- **Pazar (Karşılaştırma) Yaklaşımı;** piyasa katılımcılarının benzer varlıklara atfettiği değerleme düzeyi

Her bir yaklaşım, farklı varsayımlar ve ekonomik göstergelerden hareketle, değerlenen varlığın niteliğine göre uygulanabilecek çeşitli yöntemleri içermektedir.

Aracı Kurum tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

3.1. Gelir Yaklaşımı

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" standardının madde 40.1 ve 40.2 hükümleri uyarınca gelir yaklaşımı, gelecekte elde edilmesi beklenen gelirlerin veya nakit akışlarının belirli bir iskonto oranı üzerinden bugünkü değere indirgenmesi esasına dayanır. Bu yöntemde varlığın değeri, yaratacağı gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değeri üzerinden tespit edilir.

Gelir yaklaşımında varlık değeri; kira, işletme ve satışlardan beklenen nakit akışları ile bunların zamanlama ve riskleri dikkate alınarak belirlenir. Bu yöntemin sağlıklı uygulanabilmesi için, gelecekteki nakit akışlarının miktarı, süresi ve sürdürülebilirliği makul varsayımlarla tahmin edilebilir olmalıdır.

Aracı Kurum tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda; *"Ağaoğlu GYO özelinde portföyünün büyük ölçüde; tamamlanmış, yapı kullanma izni alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş, kira geliri ve/veya satış geliri üretme potansiyeline sahip gayrimenkullerden oluşması nedeniyle, portföy bazında öngörülebilir ve ölçülebilir nakit akışlarının oluşturulması mümkün görülmüştür.*

Ağaoğlu GYO portföyünün büyük ölçüde kira geliri üreten ve operasyonel olarak aktif gayrimenkullerden oluşması, şirketin yeni vergi rejimi altında kâr dağıtım yükümlülüklerini yerine getirebilme kapasitesini desteklemekte; bu kapasitenin ölçülmesi açısından İNA yöntemi kritik bir analitik araç işlevi görmektedir.

Bununla birlikte, Ağaoğlu GYO'nun portföy yapısı ve nakit akışı üretme kabiliyeti dikkate alındığında İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yönteminin teorik olarak uygulanabilir olduğu değerlendirilmekle birlikte; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının değerlemesine ilişkin genel kabul görmüş piyasa teamülleri ve yerleşik uygulamalar çerçevesinde, fiyat tespit çalışmalarında İNA yönteminin esas değerleme yöntemi olarak kullanılmasının yaygın olmadığı görülmektedir. Bu nedenle, piyasa uygulamalarıyla uyumun sağlanması amacıyla nihai değerleme çalışmasında İNA yöntemine yer verilmemiştir." denilmektedir.

3.2. Maliyet Yaklaşımı

UDS 105 madde 60.1 kapsamında, maliyet yaklaşımı bir varlığın değerinin, aynı veya benzer faydaya sahip bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyetin, fiziksel yıpranma ve ekonomik/işlevsel eskime unsurları dikkate alınarak belirlenmesi esasına dayanır. Bu yaklaşım, "rasyonel bir yatırımcının aynı faydayı sağlayacak bir varlık için gereksiz ek maliyet, zaman veya risk üstlenmeyeceği" ekonomik ilkesine dayanır.

Aracı Kurum tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda; "*UDS 200 "İşletmeler ve İşletmedeki Paylar" standardının madde 70.1 bendinde belirtildiği üzere, maliyet yaklaşımı işletme değerlemelerinde nadiren kullanılmakla birlikte, yatırım ortaklığı statüsüne sahip şirketlerin portföy yapısı gereği, özellikle aktiflerinin ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırımlarından oluşması halinde bu yaklaşım uygun bir yöntem olarak değerlendirilebilir.*

Bu çerçevede, değerleme konusu şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünde olması ve portföyünde yer alan gayrimenkullerin güncel piyasa değerlerine ulaşılabilir olması nedeniyle, Maliyet Yaklaşımı bu çalışma kapsamında esas alınan yöntem olarak uygulanmıştır." ifadelerine yer verilmiştir.

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" Standardı'nın 70.1 maddesi uyarınca, maliyet yaklaşımı kapsamında üç temel yöntem bulunmaktadır.

- İkame Maliyet Yöntemi
- Yeniden Üretim Maliyet Yöntemi
- Toplama Yöntemi

UDS 200 "İşletmeler ve İşletmedeki Paylar" Standardı'nın 70.1 maddesi uyarınca, yatırım ortaklığı statüsünde faaliyet gösteren şirketlerin değerlemesinde, UDS 105'in 70.8 ve 70.9 maddelerinde tarif edilen "Toplama Yöntemi"nin uygulanması uygun görülmüştür.

Bu yöntem, işletmenin toplam değerinin; sahip olduğu portföydeki her bir varlığın gerçeğe uygun değerlerinin ayrı ayrı hesaplanması ve bu değerlerin toplanması suretiyle belirlenmesini öngörür.

Aracı Kurum tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda kullanılan maliyet yaklaşımı yöntemi; "*Ağaoğlu GYO'nun paylarının değerlemesi, Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde Toplama Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Değerleme sürecinde, Şirket'in özel bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2025 tarihli finansal tabloları esas alınmıştır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değer üzerinden yeniden düzenlenmek suretiyle Net Aktif Değer (NAD) hesaplamasında temel veri seti olarak kullanılmıştır. Şirket portföyündeki tüm gayrimenkul varlıklarının toplam değeri, mevcut piyasa koşullarını yansıtacak şekilde güncellenmiştir. Finansal durum tablosunun diğer kalemleri (nakit ve nakit benzerleri, finansal borçlar, alacaklar, borçlar ve özkaynak kalemleri) bilanço değerleri üzerinden dikkate alınarak Ağaoğlu GYO'nun Net Aktif Değeri (NAD) tahmin edilmiştir.*" şeklinde ifade edilmektedir.

Fiyat Tespit Raporu'nda; *"GYO'ların değerlemesinde kullanılan NAD, şirketlerin sahip oluğu gayrimenkul portföyünün değerine, hazır değerler, alacaklar ve diğer aktifler eklendikten sonra yükümlülüklerin düşülmesiyle hesaplanmaktadır.*

NAD = Toplam Aktiflerin Gerçeğe Uygun Değeri – Toplam Borçlar*"* denilmektedir.

Net aktif değer hesaplamasında Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin hazırladığı 15 adet değerleme raporu ve Şirket'in 31.12.2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları dikkate alınmıştır.

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

Gayrimenkul Portföyü	Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değeri (31.12.2025 itibarıyla)
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
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**: Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Aracı Kurum) tarafından hazırlanan 04.03.2026 tarihli "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporu"*

** Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO-357 sayılı değerleme 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. İşbu rapor 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 değerleme yaklaşımı çerçevesinde, %10 vergi oranı esas alınarak yeniden hesaplanmıştır.*

3.3. Pazar (Karşılaştırma) Yaklaşımı

UDS 105 madde 20.1 uyarınca, Pazar Yaklaşımı bir varlığın fiyatının, aynı veya benzer özelliklere sahip varlıkların açık piyasalarda el değiştirdiği fiyatlarla karşılaştırılması suretiyle belirlenmesini ifade eder. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklar için gözlemlenebilir piyasa verilerinin bulunduğu durumlarda yüksek düzeyde güvenilirlik sağlar.

Aracı Kurum tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda; "*Borsa İstanbul'da işlem gören ve portföy kompozisyonu ile yatırım politikaları bakımından Ağaoğlu GYO'ya benzer özellikler sergileyen gayrimenkul yatırım ortaklıkları seçilerek karşılaştırma analizi yapılmış ve "Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi" kullanılmıştır.* şeklinde ifade edilmektedir.

Bu kapsamda Fiyat tespit Raporunda; 13 adet GYO şirketi PD/NAD Çarpanı belirlenen Uç Değerler Dışında kalması nedeniyle, 17 adet GYO şirketi faaliyet alanı ve portföy kompozisyonu açısından kıyaslanabilir olmaması nedeniyle, 2 adet GYO şirketi yakın dönemde halka arz edilmiş olmaları ve pay fiyatlarının henüz piyasa koşulları içerisinde yeterli süre oluşmamış olması nedeniyle oluşan piyasa değerlerinin karşılaştırılabilir çarpan analizi açısından sağlıklı bir referans teşkil etmeyebileceği değerlendirilerek analize dahil edilmemiştir.

Fiyat tespit raporunda belirtilen yukarıdaki filtrelemeler süreci sonucunda, BİST'te işlem gören 50 GYO arasından 18 adet GYO, faaliyet yapısı ve finansal profili itibarıyla değerlemesi yapılan şirketle karşılaştırılabilir nitelikte bulunmuş ve sektör çarpanının hesaplanmasında kullanılmıştır.

Şirket Adı	Ticker	Net Aktif Değer	Piyasa Değeri	Piyasa Değeri/Net Aktif Değer
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

Şirket Adı	Ticker	Net Aktif Değer	Piyasa Değeri	Piyasa Değeri/Net Aktif Değer
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
Ortalama				**0,74x**

***Kaynak**: Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Aracı Kurum) tarafından hazırlanan 04.03.2026 tarihli "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporu*

50 GYO şirketinden oluşan örneklem grubundan elenmiş 18 şirketin ortalama Piyasa Değeri/Net Aktif Değeri çarpanı ortalaması 0,74x olarak hesaplanmıştır. Bu çarpan değeri ile hesaplanmış özsermaye değeri hesaplaması aşağıda yer almaktadır.

BIST 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**: Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Aracı Kurum) tarafından hazırlanan 04.03.2026 tarihli "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporu*

3.4. Değerleme Sonucu

Aracı Kurum tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu'nda; Şirket'in halka arzına esas teşkil eden özsermaye değeri, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde kabul gören ve birbirini tamamlayıcı nitelikte olan Net Aktif Değer (NAD) ve Pazar Yaklaşımı (Çarpan Analizi) yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda;

Net Aktif Değer (NAD) Yöntemi, portföyde yer alan tamamı bitmiş, yapı kullanma izni alınmış ve büyük ölçüde yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkullerin güncel gerçeğe uygun değerlerini yansıtması nedeniyle %50 ağırlık ile değerlendirmeye dahil edilmiştir.

Çarpan Analizi Yöntemi, Borsa İstanbul'da işlem gören ve portföy yapısı itibarıyla Ağaoğlu GYO ile benzer nitelik taşıyan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları esas alınarak uygulanmış; piyasa koşullarını ve yatırımcı algısını yansıtması amacıyla %50 ağırlık ile değerlendirmeye dahil edilmiştir.

Buna göre ağırlıklandırılmış Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri 15.711.680.786 TL olarak hesaplanmıştır. Söz konusu Halka Arz Öncesi Özsermaye Değerine %20,00 oranında halka arz iskontosu uygulanarak 12.569.344.629 TL seviyesinde Halka Arz İskontolu Özsermaye Değerine ulaşılmış olup, 31.12.2025 sonu itibarıyla 595.348.000 TL seviyesindeki ödenmiş sermayeye göre Halka Arz İskontolu Birim Hisse Fiyatı 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**: Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Aracı Kurum) tarafından hazırlanan 04.03.2026 tarihli "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporu*

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	%20,00
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri (TL)	12.569.344.629
Halka Arz Fiyatı (TL)	**21,10**

***Kaynak**: Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Aracı Kurum) tarafından hazırlanan 04.03.2026 tarihli "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Fiyat Tespit Raporu*

1. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

NAD Tablosu	Fiyat Tespit Raporu Düzeltilmiş NAD 31.12.2025 (TL)	NAD 30.09.2026 (TL)	30.09.2026-31.12.2025 NAD Farkı
My World Andromeda Residence (Ofis ve Dükkan)	3.508.404.663	4.361.555.638	853.150.975
My office Ataşehir	1.367.546.795	1.700.097.910	332.551.115
Ataşehir Arsalar	24.306.968	30.217.778	5.910.810
Eltes Gold Projesi Dükkanlar	589.830.930	733.262.171	143.431.241
My Newwork Ofis Ve Dükkanlar	5.263.733.890	6.543.734.384	1.280.000.494
Maslak 1453 Ofisler	107.274.477	133.360.785	26.086.308
My Home Maslak	1.082.088.526	1.345.223.760	263.135.234
My Town Ispartakule	289.995.092	360.514.208	70.519.116
My Office 212	57.067.443	70.944.732	13.877.289
My City Bahçelievler	573.615.218	713.103.227	139.488.009
My Country	537.465.646	668.163.038	130.697.392
Çekmeköy Park / Ofisler	264.088.442	328.307.748	64.219.306
Acıbadem Villa	208.288.243	258.938.420	50.650.177
My World Europe	166.284.429	206.720.392	40.435.963
Toplam YAG	**14.039.990.762**	**17.454.144.190**	**3.414.153.428**
Çekmeköy Park Konutları	2.379.315.362	2.839.622.323	460.306.961
Boğaziçi Villaları	290.764.000	361.470.094	70.706.094
Maslak 1453 Ofisler	1.593.172.775	1.980.590.145	387.417.370

My Newwork Ofisler	1.206.402.713	1.022.917.544	-183.485.169
Stoklar	**5.469.654.850**	**6.204.600.106**	734.945.256
Gayrimenkul Portföyü Toplam (A)	**19.509.645.612**	**23.658.744.296**	**4.149.098.684**
Nakit ve Nakit Benzerleri (B)	2.195.986.794	2.579.092.679	383.105.886
Finansal Yatırımlar (Ç)	0	49.999.998	49.999.998
Ticari Alacaklar (C)	154.235.732	19.169.041	-135.066.691
Diğer Alacaklar (C)	958.000	4.011.311	3.053.311
Peşin Ödenmiş Giderler+Diğer Dönen Varlıklar (D)	25.128.770	17.600.153	-7.528.617
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar(F)	0	67.790.293	67.790.293
Maddi Duran Varlıklar (E)	99.829.890	133.292.376	33.462.486
Aktif Toplamı(A+B+C+Ç+D+E+F=I)	**21.985.784.798**	**26.529.700.147**	**4.543.915.349**
Finansal Borçlar (G)	379.651.158	0	-379.651.158
Ticari, Diğer Borçlar, Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar(H)	21.517.256	40.973.995	19.456.739
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler ve Diğer Kısa vadeli yükümlülükler(J)	44.810.229	12.785.038	-32.025.191
Ertelenmiş Gelirler (K)	20.143.708	2.309.185	-17.834.523
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü (L)	11.044.295	0	-11.044.295
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (M)**	1.360.178.107	1.800.787.652	440.609.545
Kısa Vadeli Karşılıklar (N)	570.198	2.330.816	1.760.618
Uzun Vadeli Karşılıklar (O)	5.116.781	4.248.471	-868.310
Pasif Toplamı (G+H+J+K+L+M+N+O=II)	**1.843.031.732**	**1.863.435.157**	**20.403.425**
Net Aktif Değer(I-II)	**20.142.753.066**	**24.666.264.990**	**4.523.511.924**
Ödenmiş Sermaye	701.000.000	701.000.000	-
Pay Başı Net Aktif Değer	**28,73**	**35,19**	**6,45**

** 30.09.2026 tarihli NAD değeri hesaplanırken; Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller(YAG) ve Stoklar kalemleri, Şirket'in 30.09.2026 tarihli finansal tablolarında kullanılan 30 Eylül 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan NAD değerlerinin endekslenmesi ile hesaplanmıştır. (Endeksleme Değeri: 1,24317348109065) Bununla birlikte, 01.01.2026 – 30.09.2026 tarihleri arasında satışı gerçekleştirilen stok kalemleri 30.09.2026 NAD değerinin hesaplanmasında dikkate alınmamıştır.*

***Fiyat Tespit Raporu kapsamında yapılan değerleme çalışmasında, ertelenmiş vergi yükümlülüğü, muhasebe bakış açısından ziyade ekonomik gerçekliğe uygun bir yaklaşımla yeniden değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki temel düzeltme yapılmıştır.*

1.Şirket portföyünde yer alan ve stok olarak sınıflandırılan gayrimenkuller için, defter değerleri ile SPK lisanslı değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler arasındaki farklar tespit edilmiştir. Söz konusu farklar üzerinden % 10 ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmıştır.

2. Fiyat Tespit Raporu kapsamında ertelenmiş vergi oranı %10 olarak kabul edilmiştir. Bu doğrultuda, toplam geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmıştır.

Ayrıca, 30.09.2026 tarihli finansal tablolardan hareketle oluşturulan karşılaştırılabilir NAD hesabında, Fiyat Tespit Raporunda kullanılan metodoloji ile tutarlılık sağlanması amacıyla ilgili geçici farklar üzerinden %10 vergi oranı esas alınmıştır. 7524 Sayılı Kanun kapsamında 2025 yılından itibaren uygulanacak olan %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlemesine istinaden; Şirket Yönetim Kurulu'nun taşınmaz kazançlarının en az %50'sini nakit temettü olarak dağıtma kararı doğrultusunda, finansal tablolardaki ertelenmiş vergi yükümlülükleri ve stok değerlemeleri %10 vergi oranı üzerinden hesaplanmıştır.

NAD DEĞİŞİM ORANI		
TL	**31.12.2025 Düzeltilmiş FTR**	**30.09.2026**
Net Aktif Değeri	20.142.753.066	24.666.264.990
Net Aktif Değer Değişim Oranı (%)	0,00	22,46

31.12.2025 tarihinde Fiyat Tespit Raporunda **18.026.790.416 TL** olarak hesaplanan Net Aktif Değer sermaye artırım düzeltmesi (nakit ve nakit benzerleri kalemine halka arzdan gelen net tutar **2.115.962.649,50 TL** eklenmiştir) sonrasında **20.142.753.066 TL** olarak hesaplanmıştır, Şirketin 30.09.2026 tarihli finansal tablolar itibarıyla ise net aktif değeri **24.666.264.990 TL** olarak gerçekleşmiş olup, 31.12.2025 düzeltilmiş FTR net aktif değere kıyasla **4.523.511.924 TL** artış gerçekleşmiştir.

Saygılarımızla,

Bekir Murat ÖGEL
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı