

1. HALKA ARZ BİLGİLERİ

HALKA ARZ BİLGİLERİ			
Şirket (İhraççı)	Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşlar	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		
Talep Toplama Tarihleri	1-2-3 Nisan 2026		
Halka Arz Yöntemi	Sermaye Artırımı	105.652.000 TL	
	Ortak Satışı	70.348.000 TL	
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı		
Halka Arz Edilecek Payların Dağılımı	Tahsisat Grubu	Nominal	Tahsisat Oranı
	Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar – Eşit Dağıtım	110.880.000	63%
	Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları	3.520.000	2%
	Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar	44.000.000	25%
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar	17.600.000	10%	
Mevcut Ödenmiş Sermaye	595.348.000 TL		
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	701.000.000 TL		
Halka Arz Fiyatı	21,10 TL		
Halka Arz Büyüklüğü	3.713.600.000 TL		
Halka Açıklık Oranı	25,11%		
Borsa Kodu	AAGYO		
Taahhütler	<ul style="list-style-type: none">Şirket halka arzdan sonraki 1 yıl süreyle, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağını, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar almayacağını, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunmayacağını taahhüt etmiştir.Ortaklar 1 yıl boyunca sermayede sahip olduğu payların halka arz fiyatının altında bir fiyattan borsada satılmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağını taahhüt etmiştir.		
Fiyat İstikrarı	Planlanmamaktadır.		
Katılım Endeksi	Uygundur		
Fon Kullanım Yeri	<ul style="list-style-type: none">İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması (%10-15)Finansal Borçların Ödenmesi (%15-20)Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı (%65-70)		

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 Office 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'da yer alan bazı bağımsız bölümler satın alınarak portföye dahil edilmiştir.

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 arttırılmıştır.

Daha sonra Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımı işlemleriyle sermayesini 239.028.293,37 TL azaltıp, 334.376.293,37 TL arttırmış 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 arttırılmıştır. 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 izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

SERMAYE ve ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arzdan Sonra	
		TL	%	TL	%
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	B	455.778.600	76,56%	385.430.600	54,98%
	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	-	-	176.000.000	25,11%
Toplam Çıkarılmış Sermaye		595.348.000	100,00%	701.000.000	100,00%

Kaynak: Ağaoğlu GYO İzahnamesi

3. ÖZET FİNANSALLAR

Şirket'in 2023, 2024, 2025 yılları 12 aylık finansal dönemlere ilişkin özet bilanço ve gelir tabloları aşağıda verilmiştir.

Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Hasılat	6.098.301	686.466.938	1.301.767.963
Kira Gelirleri	6.098.301	167.345.779	237.398.459
Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	519.121.159	1.138.215.064
Satışların Maliyeti (-)	-	(243.396.552)	(470.617.374)
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 Faaliyet Karı / Zararı	2.841.367	847.428.195	763.872.927
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı	(24.905.918)	1.506.365.918	1.225.599.400
Net Dönem Karı / (Zararı)	(24.841.177)	465.499.486	125.621.225

Kaynak: Ağaoğlu GYO İzahnamesi

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	1.046.210.208	1.344.529.811	1.457.402.060
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
Kısa Vadeli Yükümlülükler	217.082.716	818.555.572	472.081.775
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: Ağaoğlu GYO İzahnamesi

Net İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	1.046.210.208	1.344.529.811	1.457.402.060
Kısa Vadeli Yükümlülükler	217.082.716	818.555.572	472.081.775
Net İşletme Sermayesi	829.127.492	525.974.239	985.320.285

Kaynak: Ağaoğlu GYO İzahnamesi

HALKA ARZ GELİRİNİN KULLANIMI

- * İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması (%10-15)
- * Finansal Borçların Ödenmesi (%15-20)
- * Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı (%65-70)

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanan fiyat tespit raporunda değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Piyasa Çarpanı Analizi Yöntemi incelenmiştir. Bu iki analiz eşit ağırlıklandırılarak ağırlıklandırılmış özsermaye değerine ulaşılmıştır.

4.1. Maliyet Yaklaşımı

Net aktif değer hesaplamasında Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.’nin hazırladığı 15 adet değerlendirme raporu ile Şirket’in 31.12.2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları dikkate alınmıştır. Net aktif değer 18.026.790.416 TL olarak hesaplanmış olup, hesaplama tablosu aşağıda verilmiştir.

Gayrimenkul Portföyü	Niteliği	Ekspertiz Değeri – TL (31.12.2025)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	3.508.404.663
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	1.367.546.795
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	24.306.968
Eltes Gold Projesi Dükkanlar	14 Adet Dükkan	589.830.930
My Newwork Ofis ve Dükkanlar	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	5.263.733.890
Maslak 1453 Ofisler	6 Adet Ofis ve İşyeri	107.274.477
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	1.082.088.526
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	289.995.092
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	57.067.443
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	573.615.218
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	537.465.646
Çekmeköy Park / Ofisler	15 Adet Ofis ve İşyeri	264.088.442
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	208.288.243
My World Europe	7 Adet Dükkan	166.284.429
Toplam Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		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
Toplam Stoklar		5.469.654.850
Toplam Gayrimenkul Portföyü		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: Ağaoğlu GYO Fiyat Tespit Raporu

4.2. Piyasa Çarpanı Analizi

Piyasa Değeri / Net Aktif Değer (PD/NAD) çarpanı dikkate alınmış olup, Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile benzer özellikler gösteren diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının PD/NAD çarpanları incelenmiş olup, yeni halka arz edilen şirketler, PD/NAD çarpanları 0,35x'in altında ve 1,7x'in üzerinde olan şirketler, faaliyet alanı veya portföy yapısı benzer olmayan şirketler hesaplamadan çıkarılmış, kalan şirketlerin PD/NAD çarpanlarının ortalaması alınmıştır.

BİST GYO PD/NAD Çarpanına Göre Değerleme Sonucu	
PD/NAD (x)	0,74x
31.12.2025 Tarihi İtibarıyla Net Aktif Değer	18.026.790.416 TL
Özsermaye Değeri (TL)	13.396.571.156 TL

Kaynak: Ağaoğlu GYO Fiyat Tespit Raporu

50 GYO şirketinden oluşan örneklem grubundan elenmiş 18 şirketin ortalama PD/NAD çarpanı ortalaması 0,74x olarak hesaplanmış olup, özsermaye değeri 13.396.571.156 TL olarak hesaplanmıştır.

4.3. Değerleme Sonucu

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmış olan değerlendirme çalışmasında Net Aktif Değer analizi ve Piyasa Çarpanı Analizi'nden elde edilen özsermaye değerleri eşit ağırlıklandırılmış olup, **15.711.680.786 TL** özsermaye değerine ulaşılmıştır. Buna göre, çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL olan Şirket'in halka arz pay başına değeri 26,39 TL olarak hesaplanmıştır. Elde edilen değere %20 halka arz iskontosu uygulanmış ve iskontolu özsermaye değeri **12.569.344.629 TL**, pay başına değer ise **21,10 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka arz büyüklüğü ise **3.713.600.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka açıklık oranı **%25,11**'dir.

Değerleme Sonucu (TL)	Ağırlık (%)	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri - TL
Maliyet Yaklaşımı – Toplama Yöntemi	50%	18.026.790.416
Piyasa Çarpanı Analizi – PD/NAD	50%	13.396.571.156
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)	100%	15.711.680.786
Ödenmiş Sermaye (TL) – 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla		595.348.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Fiyat (TL)		26,39
Halka Arz İskontosu		20,00%
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri (TL)		12.569.344.629
Halka Arz Fiyatı (TL)		21,10

Kaynak: Ağaoğlu GYO Fiyat Tespit Raporu

Halka Arz Yapısı	
Sermaye Artış Oranı	17,7%
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye (TL)	701.000.000
Sermaye Artışı Nominal (TL)	105.652.000
Ortak Satışı Nominal (TL)	70.348.000
Toplam Satılacak Hisse Adedi (TL)	176.000.000
Halka Açıklık Oranı	25,1%
Şirket'in Elde Edeceği Brüt Halka Arz Geliri (TL)	2.229.257.200
Ortağın Elde Edeceği Brüt Halka Arz Geliri (TL)	1.484.342.800
Toplam Halka Arz Büyüklüğü (TL)	3.713.600.000

Kaynak: Ağaoğlu GYO Fiyat Tespit Raporu

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29.maddesinin 2. Fıkrası kapsamında Destek Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumsal Finansman Birimi tarafından hazırlanmıştır.

Rapor, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arzı kapsamında hazırlanmış olan 04.03.2026 tarihli fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırımcıların yatırım kararlarını; Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve ilgili web sitelerinde yayımlanan halka arz izahnamesini inceleyerek vermeleri gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Destek Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.