



AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN VII-128.1 SAYILI PAY TEBLİĞİ'NİN
29 UNCU MADDESİNİN BEŞİNCİ FIKRASI UYARINCA HAZIRLANMIŞTIR.

20.05.2026

I. Raporunun Konusu ve Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin (Tebliğ) 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 almaktadır.

Bu çerçevede, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'nin (Şirket, Akfen İnşaat) halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin değerlendirmeleri içeren işbu Değerlendirme Raporu (Rapor) Tebliğ'in 29 uncu maddesinin beşinci fıkrası kapsamında Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmıştır.

II. Genel Bilgiler

Şirket'in iletişim bilgileri ile gerekli sicil kayıtlarına ilişkin ayrıntıları içeren tabloya aşağıda yer verilmiştir.

Tablo 1: Şirkete İlişkin Bilgiler

Ünvanı	:	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi
Vergi Dairesi	:	ANKARA - Kurumlar Vergi Dairesi Müdürlüğü
Vergi Numarası	:	0230020609
Ticaret Sicil Müdürlüğü	:	Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	:	62098
Merkez Adresi	:	Koza Sokak No:22, Gaziosmanpaşa- Çankaya/ Ankara
Telefon Numarası	:	+90 (312) 408 10 00
Faks Numarası	:	+90 (312) 441 07 82
E-mail	:	info@akfeninsaat.com.tr
Web	:	www.akfeninsaat.com.tr

Faaliyet Alanı

Şirket esas sözleşmesinin “Amaç ve Konu” başlıklı 3 üncü maddesinde Şirket faaliyetlerinin detayları yer almakla birlikte, işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyet portföyü aşağıdaki şekilde özetlenebilir.

Tablo 2: İşbu Rapor Tarihi İtibarıyla Şirket'in Faaliyet Portföyü

	Proje	Şehir	İşletme Tipi	Öngörülen / Fiili Açılış Tarihi	Sözleşme Süresi (*)	Toplam Kapasite
KÖİ Projeleri	Isparta Şehir Hastanesi	Isparta	Kamu Özel İşbirliği	Mart 2017	24 yıl 3 ay	855 yatak
	Eskişehir Şehir Hastanesi	Eskişehir	Kamu Özel İşbirliği	Ekim 2018	28 yıl	1.150 yatak
	Tekirdağ Şehir Hastanesi	Tekirdağ	Kamu Özel İşbirliği	Kasım 2020	24 yıl 3 ay	605 yatak
Öğrenci Yurdu	Hacettepe Yurt ve Konukevi	Ankara	Üst hakkı & Uzun dönem Ankara Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'ne Kiralama	Ocak 2016	Üst hakkı süresi, Şubat 2013'ten itibaren 49 yıl	2.264 öğrenci
Gayrimenkul Portföyü	İncek Loft	Ankara	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Haziran 2016	-	135 konut ve 39 ünite ticari alan
	İncek Villa	Ankara	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1Ç 2024	-	1.169 m ²
	Romanya Villa	Romanya	Yatırım amaçlı gayrimenkul	4Ç 2024	-	125 m ²
·	Florida Arsası	ABD	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	25,72 akre
·	Miami Arsası	ABD	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	0,76 akre
Devam Eden Taahhüt Projeleri	Yalıkavak Loft (Bodrum)	Bodrum	Yapım	2Ç 2026	yer teslimi + 24 ay	29 adet villa
	The Sisters of Mercy Hastanesi/ (Zagreb) (**)	Zagreb	Yapım ve Güçlendirme	2Ç 2026	yer teslimi + 23 ay	2 adet binanın yeni yapımı, 4 adet binanın restorasyonu
	Kıyıkışlacık (Loft Iasos) Projesi (Muğla)	Muğla	Yapım	4Ç 2029	yer teslimi + 36 ay	464 Anahtarlı Tesis
	İskenderun Devlet Hastanesi (***)	Hatay	Yapım	4Ç 2026	yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	600 yataklı hastane inşaatı
	Amasya Devlet Hastanesi (****)	Amasya	Yapım	4Ç 2027	yer teslimi + sözleşmede belirtilen süre	600 yataklı hastane inşaatı

(*) Yapım işlerine ilişkin sözleşme sürelerinin, sözleşme karşı taraflarınca varılacak mutabakatlar ve/veya sözleşme hükümleri gereğince uzatılması ve bazı durumlarda şerhli yer teslimi yapılması sebebiyle, fiili yer teslimi yapıncaya kadar geçecek sürenin için süresine eklenmesi de söz konusu olabilecektir.

(**) Akfen İnşaat ile Dost İnşaat ve Proje Yönetimi A.Ş. ("Teklif Veren Grup") ortak tekliflerinde sözleşme bedelinin %60'ına tekabül eden kısmın Akfen İnşaat ve %40'ının Dost İnşaat'a ait olduğunu belirtmişlerdir. Teklif Veren Grup tarafından İşveren'e sunulan 13 Haziran 2024 tarihli talep yazısına istinaden proje sözleşmesi tahtında yapılan ödemelerin tamamı İşveren tarafından Akfen İnşaat'ın Hırvatistan şubesinin hesabına yapılmaya başlanmıştır. Teklif Veren Grup tarafından ayrıca İdare'ye Teklif Veren Grup'un proje sözleşmesindeki oranlarının değiştirilmesi için başvuruda bulunulmuş olup İdare ile imzalanan 7 Numaralı Tadil uyarınca Akfen İnşaat proje sözleşmesi bakımından tek başına yüklenici pozisyonuna gelmiştir.

(***) Proje Akfen İnşaat – Dost İnşaat Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket’in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99’dur.

(****) Proje Akfen İnşaat–Dost İnşaat Amasya Devlet Hastanesi Yapım İşi Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olup; Şirket’in söz konusu adi ortaklıktaki payı %99,99’dur.

III. Halka Arza İlişkin Bilgiler ve Halka Arz Sonuçları

SPK tarafından onaylanan Şirket paylarının ilk halka arzına ilişkin izahnamede ve fiyat tespit raporunda yer alan bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Tablo 3: İzahname ve FTR’de Yer Alan Bilgiler

Konsorsiyum Eş Liderleri	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Öncesi Şirket Sermayesi	569.742.750 TL
Halka Arz Sonrası Şirket Sermayesi	636.584.078 TL
Halka Arz Sonrası Halka Açıklık Oranı	10,5%
Talep Toplama Tarihleri	15-16-17 Ocak 2025
Halka Arz Şekli (Talep Toplama)	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Halka Arz Fiyatı	38,70 TL

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Tera Yatırım) ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Vakıf Yatırım) eş liderliğindeki konsorsiyum aracılığı ile Akfen İnşaat paylarının halka arzı kapsamında 15-16-17 Ocak 2025 tarihlerinde talep toplama işlemleri gerçekleşmiş ve Şirket payları “AKFIS.E” kodu ile 23.01.2025 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. (Borsa İstanbul) Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır.

IV. Fiyat Tespit Raporu’nda Kullanılan Yöntemler

Şirket paylarının halka arzına aracılık eden konsorsiyum eş lideri Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan ve 10.01.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) ve Vakıf Yatırım internet sitesinde yayınlanan 27.11.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu’nda (FTR); şirket değeri ile halka arz fiyatı, aşağıda detaylarına yer verilen değerlendirme metodları ile tespit edilmiştir.

Anılan Fiyat Tespit Raporu’nda halka arz edilecek pay başına değer tespiti aşağıda belirtilen iki temel değerlendirme yöntemi kullanılmıştır:

- Net Aktif Değer Analizi - %50
- Piyasa Çarpanları Analizi - %50

IV.a. Net Aktif Değer Analizi

i. Gayrimenkul Yatırımları

Şirket’in gayrimenkul portföyünün piyasa değeri tespitinde aşağıda yer alan tabloda gösterildiği üzere; İncek Konut, İncek İşyeri ve Hacettepe Yurt yatırımları için SPK mevzuatına uygun bağımsız bir kuruluş tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları baz alınırken Romanya Villa için satın alma bedeli, İncek Villa için ise 30.09.2024 finansal tablo dönemi itibarıyla stoklarda yer alan değeri kullanılmıştır.

Tablo 4: Gayrimenkul Yatırımları Piyasa Değeri

Gayrimenkul Yatırımları	Niteliği	Piyasa Değeri
İncek Konut	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan 148 adet bağımsız bölümün mevcut durum piyasa değerinin tespiti.	52.948.038 USD
İncek İşyeri	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 Ada 1 Parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti.	18.769.878 USD
Hacettepe	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(me) Mahallesi 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin tespiti.	9.903.392 USD
Romanya Villa	Şirket, 02.02.2024 tarihinde, Romanya'nın Bükreş şehrinde 226.100 Avro bedelle bir villa satın alımı gerçekleştirmiş olup değer tespitinde satın alım bedeli kullanılmıştır.	251.923 USD
İncek Villa	Şirket'in Gölbaşı İncek'te yer alan 5 adet villanın inşaatı tamamlanmış olup 30.09.2024 finansal tablo dönemi itibarıyla stoklarda yer alan değeri ile portföye eklenmiştir.	3.086.076 USD
TOPLAM		84.959.387 USD

ii. Şehir Hastaneleri

Şehir Hastaneleri'nin özsermaye değerinin tespitinde İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) yöntemi kullanılmış olup, çalışma ABD Doları bazında yapılmıştır. Şehir Hastaneleri'nin toplam gelir ve giderleri, sözleşmede yer alan metodoloji kapsamında hesaplanarak tahmin edilmiş olup, Ağırlık Ortalama Sermaye Maliyeti (AOSM) %8,08 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

Tablo 5: İndirgenmiş Nakit Akımları Özet Tablo – Şehir Hastaneleri¹

Serbest Nakit Akımlarının Bugünkü Değerlerinin Toplamı	965.322.475 USD
Net Borç (30.09.2024 itibarıyla)	(540.334.540 USD)
Piyasa Değeri (30.09.2024 itibarıyla)	424.987.934 USD
Piyasa Değerinin FTR Tarihi İtibarıyla Değeri	430.341.635 USD

iii. Taahhüt Projeleri

Şirket'in taahhüt projeleri ve solo bazında değerlemesi için İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmış olup, 2044 yılına kadar nakit akımları ABD Doları bazında tahmin edilmiştir. Söz konusu projeler için ise AOSM %9,95 olarak dikkate alınmıştır.

Tablo 6: İndirgenmiş Nakit Akımları Özet Tablo – Taahhüt Projeleri²

Serbest Nakit Akımlarının Bugünkü Değerlerinin Toplamı	112.129.939 USD
Devam eden değer büyüme oranı	2%

¹ Hesaplamaların detaylarına Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan ve 10.01.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Vakıf Yatırım internet sitesinde yayımlanan 27.11.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda yer verilmiştir.

² Hesaplamaların detaylarına Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan ve 10.01.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Vakıf Yatırım internet sitesinde yayımlanan 27.11.2024 tarihli Fiyat Tespit Raporu'nda yer verilmiştir.

Devam eden deęerin bugünkü değeri	34.255.053 USD
Net Borç (30.09.2024 itibarıyla)	34.299.258 USD
Piyasa Değeri (30.09.2024 itibarıyla)	112.085.734 USD
Piyasa Değerinin FTR Tarihi İtibarıyla Değeri	113.811.524 USD

iv. Net Aktif Değer

Akfen İnşaat'ın faaliyetlerinde önemli büyüklükte olan yatırımlarının her biri için ayrı ayrı değer tespiti yapılarak, bulunan sonuçlar Şirket'in söz konusu yatırımlardaki etkin ortaklık oranı ölçüsünde alınarak toplanmış ve bu şekilde Akfen İnşaat için 641.481.917 ABD Doları büyüklüğünde Net Aktif Değer'e ulaşılmıştır. Net Aktif Değer'i gösteren özet tabloya aşağıda yer verilmiştir.

Tablo 7: Net Aktif Değer

Portföy	Piyasa Değeri	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Akfen İnşaat'ın Payı
Isparta SPV	150.541.038 USD	99,88	150.360.389 USD
Eskişehir SPV	217.193.595 USD	100,00	217.193.595 USD
Tekirdağ SPV	62.787.651 USD	100,00	62.787.651 USD
Taahhüt + Akfen Solo	113.811.524 USD	100,00	113.811.524 USD
Gayrimenkul	75.055.915 USD	100,00	75.055.915 USD
Hacettepe	9.903.392 USD	99,76	9.879.624 USD
Finansal Yatırım (Fon Katılım Payı)	12.393.218 USD	100,00	12.393.218 USD
Net Aktif Değer	-	-	641.481.917 USD

IV.b. Piyasa Çarpanı Analizi

Çarpan Analizi yönteminde, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerdeki benzer yurt dışı halka açık şirketlerin çarpanları ile Şirket'in ilgili verilerinin çarpılması yoluyla değer tespiti yapılmaktadır.

Çarpan Analizi kapsamında Şirket'in mevcut portföyünde yer alan faaliyet alanlarında yurt içinde ve yurt dışında faaliyet gösteren şirketler araştırılmıştır. Şirket ile birebir benzer faaliyetlere sahip yurt içinde halka açık bir şirkete rastlanmamıştır. Bu nedenle çarpan analizinde yurt içi şirketlerin kullanılmasının uygun olmayacağı değerlendirilmiştir.

Yurt dışında Şirket'in;

i) Kamu Özel İşbirliği modeliyle işletilen hastane yatırımlarının olması nedeniyle imtiyaz işleri alanında faaliyet gösteren şirketler,

ii) Taahhüt faaliyetinin olmasının yanı sıra çeşitli gayrimenkullere de sahip olması nedeniyle iki grubuda kapsayan "Çeşitlendirilmiş Gayrimenkul Faaliyetleri Olan Şirketler" araştırılmış ve yurt dışı benzer şirketler

olarak Çarpan Analizi'nde kullanılmıştır.

Tablo 8: Yurtdışı KÖİ Şirketlerine İlişkin Bilgiler

Şirket Adı	FD/FAVÖK	PD/DD
------------	----------	-------

AECOM	13,4x	7,1x
Aecon Group Inc.	17,3x	1,9x
Jones Lang LaSalle Incorporated	13,8x	2,0x
Quanta Services, Inc.	16,9x	7,2x
Skanska AB (publ)	12,4x	1,6x
AtkinsRéalis Group Inc.	17,4x	3,6x
Vinci SA	7,0x	1,9x
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	7,3x	12,1x
Kajima Corporation	12,8x	1,1x
Fujian Tendering Co., Ltd.	81,1x	2,6x
PNC Infratech Limited	5,7x	1,3x
Ramky Infrastructure Limited	11,6x	2,3x
Taisei Corporation	16,6x	1,3x
Tetra Tech, Inc.	17,3x	6,1x
Argan, Inc.	30,1x	6,8x
Asanuma Corporation	8,7x	1,2x
Ahluwalia Contracts (India) Limited	17,2x	4,0x
Granite Construction Incorporated	16,3x	4,3x
Iron International Limited	19,2x	3,2x
Obayashi Corporation	13,3x	1,3x
Yurt Dışı KÖİ Şirketleri (Medyan)	13,6x	1,9x

Tablo 9: Yurtdışı Çeşitlendirilmiş Gayrimenkul Faaliyetleri Olan Şirketlere İlişkin Bilgiler

Şirket Adı	FD/FAVÖK	PD/DD
Daito Trust Construction Co.,Ltd.	6,5x	2,5x
Five Point Holdings, LLC	14,0x	0,4x
Lendlease Group	14,0x	1,0x
Mitsubishi Estate Co., Ltd.	15,3x	1,1x
Sun Hung Kai Properties Limited	10,7x	0,4x
The St. Joe Company	22,1x	4,2x
Wall Financial Corporation	17,4x	3,5x
AP (Thailand) Public Company Limited	8,4x	0,6x
Aura Investments Ltd.	30,1x	4,5x
Ayala Land, Inc.	11,4x	1,4x
HIAG Immobilien Holding AG	24,4x	0,8x
Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company	47,7x	1,8x
Quality Houses Public Company Limited	10,2x	0,7x
Relo Group, Inc.	5,4x	4,6x
Sanxiang Impression Co., Ltd.	33,6x	0,8x
Tosei Corporation	11,4x	1,3x

Arriyadh Development Co.	10,7x	1,9x
Central Pattana Public Company Limited	13,5x	2,7x
Echo Investment S.A.	13,2x	1,1x
Hulic Co., Ltd.	0,0x	1,3x
Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.	10,3x	2,0x
Parque Arauco S.A.	12,3x	1,1x
SM Prime Holdings, Inc.	13,9x	1,8x
Yurt Dışı Çeşitlendirilmiş Gayrimenkul Faaliyetleri Olan Şirketler (Medyan)	12,3x	1,2x

Genel piyasa uygulamaları göz önünde bulundurarak FD/FAVÖK (Son 12 Aylık) çarpanı itibarıyla 5x'in altı ve 25x'in üstü, PD/DD çarpanı itibarıyla da 4x'ün üstü uç değerler olarak kabul edilmiş ve hesaplama dahil edilmemiştir. Bu şekilde uç değerler hesaplama dışında tutulsa da ihtiyatlılık gereği ortalama yerine medyan değerler kullanılmıştır.

iii. Piyasa Çarpan Analizi Sonucu

Tablo 10: FD/FAVÖK Çarpanına Göre Değerleme

FD/FAVÖK Çarpanına Göre Değerleme	FD/FAVÖK (Son 12 Aylık)	Ağırlık
Yurt dışı (KÖİ*)	13,6x	60%
Yurt dışı (ÇGF**)	12,3x	40%
Ağırlıklandırılmış FD/FAVÖK	13,1x	100%
FAVÖK (Son 12 Aylık)	121.452.440 USD	
Firma Değeri	1.586.882.881 USD	
Net borç (30.09.2024 itibarıyla)	585.193.857 USD	
Özsermaye Değeri	1.001.689.025 USD	

(*) Kamu Özel İşbirliği

(**) Çeşitlendirilmiş Gayrimenkul Faaliyetleri Olan Şirketler

Tablo 11: PD/DD Çarpanına Göre Değerleme

PD/DD Çarpanına Göre Değerleme	PD/DD (Son 12 Aylık)	Ağırlık
Yurt dışı (KÖİ)	1,9x	60%
Yurt dışı (ÇGF)	1,2x	40%
Ağırlıklandırılmış PD/DD	1,6x	100%
Defter Değeri (30.09.2024 itibarıyla)	567.642.244 USD	
Özsermaye Değeri	903.966.867 USD	

FD/FAVÖK ve PD/DD çarpanlarına göre yapılan analizlere göre elde edilen özsermaye değerlerine eşit ağırlık verilerek, Çarpan Analizine göre Şirket özsermaye değeri 952.827.983 ABD Doları olarak hesaplanmıştır.

Tablo 12: Çarpan Bazlı Değerleme

Sonuç	Özsermaye Değeri	Ağırlık
FD/ FAVÖK	1.001.689.025 USD	50%
PD/DD	903.966.867 USD	50%

Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	952.827.946 USD	100%
--	------------------------	-------------

IV.c. Değerleme Sonucu

“Toplama Yöntemi” kapsamında ulaşılan Net Aktif Değer’e ve Çarpan Analizi kapsamında ulaşılan özsermaye değerine eşit ağırlık verilmiştir. Buna göre ağırlıklandırılmış Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri 797.154.932 ABD Doları, 27.11.2024 tarihi itibarıyla 34,5728 USD/TL kuruna göre ise 27.559.878.019 TL olarak hesaplanmaktadır. Söz konusu Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri %20 oranında halka arz iskontosu uygulanarak 22.047.902.415 TL seviyesinde Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri ulaşılmakta olup, 30.09.2024 sonu itibarıyla 569.743.000 TL seviyesindeki ödenmiş sermayeye göre Halka Arz İskontolu Birim Hisse Fiyatı 38,70 TL olarak tespit edilmektedir.

Tablo 13: Değerleme Özeti

Akfen İnşaat	Özsermaye Değeri	Ağırlık
NAD	641.481.917 USD	%50
Çarpan Analizi	952.827.946 USD	%50
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	797.154.932 USD	
Dolar Kuru (USD/TL) (27.11.2024)	34,5728 TL	
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	27.559.878.019 TL	

Tablo 14: Değerleme Sonuç

Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	27.559.878.019 TL
Ödenmiş Sermaye (30.09.2024 itibarıyla)	569.743.000 TL
Halka Arz Öncesi 1 TL Nominal Değerli Pay Başına Fiyat	48,37 TL
Halka Arz İskonto Oranı	%20,00
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri	22.047.902.415 TL
Halka Arz Fiyatı	38,70 TL

V. Tahmin ve Gerçekleşme Verileri

Fiyat tespit raporunda yer verilen varsayımlar ile bu varsayımlara ilişkin 31.03.2026 tarihli finansal tablolarda yer alan veriler aşağıdaki gibidir.

Tablo 15: Sonuç Tablosu

Veriler (Milyon USD)	2026 Yıllık FTR Verileri	2026 1. Çeyrek FTR Verileri (*)	2026 1. Çeyrek Gerçekleşen (**)	Gerçekleşme Oranı
<u>Düzeltilmiş Hasılat</u> (***)	361	91	91	100%
<u>Düzeltilmiş FAVÖK</u> (***)	126	33	34	106%
<u>Düzeltilmiş FAVÖK Marjü</u>	35,0%	35,6%	37,6%	106%

(*) Fiyat Tespit Raporu’nda 2026 yılının ilk üç ayına ilişkin tahmin bulunmadığından; raporda yer alan yıllık tahminlerin dönemsellik özelliği gözardı edilerek 1/4’ü alınıp, 2026 yılı 1. çeyrek tahmini ve gerçekleşen verileri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

(**) TMS 29 standardına göre enflasyon muhasebesi uygulanmış verilerdir.

(***) FTR’de ve işbu Rapor’da gayrimenkul yatırımları olarak belirtilen projeler, gerçeğe uygun değerleri baz alınarak Şirket finansal raporlarına dahil edildiği için söz konusu projeler 2026 yılına ilişkin varsayımlarda yer almamaktadır. Diğer taraftan, makul bir karşılaştırma yapılabilmesi adına yıllık tahmin içerisinde gerçekleşen Hacettepe yurt kira geliri, İncek Loft ticari alan kira geliri ile konut satışı toplamı olan düzeltilmiş hasılat içerisinde yaklaşık 1,2 milyon USD, düzeltilmiş FAVÖK içerisinde de 1 milyon USD eklenmiştir. Ayrıca, gerçekleşen düzeltilmiş hasılat içerisinde yer alan inşaat taahhüt işlerinden gelirler, inşaat projelerinin inşaat süresi boyunca, tamamlanma oranlarına göre finansal tablolara yansıtılmaktadır. Ancak söz konusu inşaat taahhüt işlerinden gelirler FTR’de yer alan 2026 yılı varsayımlarda indirgenmiş nakit akış yöntemi içerisinde nakit giriş ve çıkış durumuna göre yer almaktadır.

Yukarıdaki tabloda da gösterildiği üzere, Şirket’in 2026 yılı 1. çeyrek dönem sonunda;

- Düzeltilmiş hasılatının, FTR’deki varsayımlara göre %100 oranında bir gerçekleşmeyle 91 milyon USD,

- Düzeltilmiş FAVÖK’ünün ise, FTR’deki varsayımlara göre %106 oranında bir gerçekleşmeyle 34 milyon USD

tutarında oluştuğu görülmektedir.

Saygılarımızla,

Denetim Komitesi

Süreyya Sadi BİLGİÇ
Başkan

Salih CORA
Üye