

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Şirket                               | Albayrak Hazır Beton San. ve Tic. A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Borsa Kodu/Ticker                    | ALBTN.HE                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Aracılık Yöntemi                     | En İyi Gayret Aracılığı                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye  | 201.000.000 TL nominal                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye | 250.000.000 TL nominal                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Halka Arz Miktarı ve Türü            | 49.000.000 TL nominal (Sermaye Artırımı)                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                      | 21.000.000 TL nominal (Ortak Satışı)                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                      | 70.000.000 TL nominal (Toplam)                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Halka Arz Büyüklüğü                  | 2.702.000.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Halka Açıklık Oranı                  | 28,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Halka Arz Fiyatı                     | 38,60 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Halka Arz Tarihleri                  | 22-23 Temmuz 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Halka Arz Talep Toplama Yöntemi      | Borsadan Satış - Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                                                                   |
| Borsada İşlem Göreceği Pazar         | Yıldız Pazar                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Taahhütler                           | Şirket mevcut pay sahipleri Erdal Albayrak, Şeref Albayrak ve Osman Albayrak paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle satmayacaklarını taahhüt etmişlerdir.                                                                                           |
| Fiyat İstikrarı                      | Brüt halka arz gelirin %10'una kadar olan kısmının, Tacirler Yatırım tarafından 15 gün süreyle fiyat istikrarı işlemleri için kullanılması planlanmaktadır.                                                                                                                                       |
| Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı     | Şirket'in halka arzdan 1,8 Milyar TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.<br>Halka arz gelirin %10'u Araç, Makine ve Ekipman alımları için, %60'ı Yeni Yatırımların Finanse Edilmesi ve İnşaat Projeleri, %20'si İşletme Sermayesi ve %10'u Finansal Borçların Azaltılması için kullanılacaktır. |

## Şirket Hakkında

- Albayrak Hazır Beton, 2003 yılındaki yatırımıyla hazır beton sektöründe faaliyete başlamış; bugün hazır beton üretimi, tedariki, inşaat ve gayrimenkul geliştirme alanlarında faaliyet gösteren entegre bir kuruluştur.
- İstanbul Anadolu Yakası merkezli olarak yol, metro, köprü, okul ve hastane gibi altyapı ve kamu projelerine standart ve özel beton ürünleri sağlayan şirket, 2014 yılındaki Üsküdar-Çekmeköy metro hattı projesinin tedarik süreçlerinde yer almıştır.
- Günümüzde 4 ayrı noktada yer alan 5 hazır beton santrali (ikisi sabit, ikisi mobil), yıllık 633.600 metreküp üretim kapasitesi, 200'den fazla araçlık makine parkı ve 200'ü aşkın personeliyle operasyonlarını yürüten şirket, inşaat alanında da yatırımlar gerçekleştirmiştir.
- Bu kapsamda, 2008 yılından bu yana gerçekleştirdiği 7 farklı proje ile 400'den fazla mesken ve ticari ünite üretmiş olup; Moonpark Koru, Teraphill 15, Teraphill Loft, Villa Rise ve Mesam Yönetim Binası projeleriyle inşaat, taahhüt ve gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini sürdürmektedir.

## Özet Finansallar

| Özet Gelir Tablosu (milyon TL)                                    | 31.12.2023        | 31.12.2024        | 31.12.2025        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Hasılat</b>                                                    | <b>4.239,5</b>    | <b>3.459,9</b>    | <b>2.159,7</b>    |
| Satışların Maliyeti (-)                                           | -3.348,8          | -2.879,1          | -1.923,1          |
| <b>Brüt Kar/ Zarar</b>                                            | <b>890,7</b>      | <b>580,8</b>      | <b>236,6</b>      |
| Esas Faaliyet Kar/ (Zararı)                                       | 1.081,5           | 675,8             | 230,4             |
| <b>Dönem Karı / (Zararı)</b>                                      | <b>777,3</b>      | <b>326,8</b>      | <b>16,5</b>       |
| <b>Karlılık Analizi</b>                                           | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2025</b> |
| Brüt Kar Marjı                                                    | 21,0%             | 16,8%             | 11,0%             |
| Faaliyet Kar Marjı                                                | 25,5%             | 19,5%             | 10,7%             |
| Net Kar Marjı                                                     | 18,3%             | 9,4%              | 0,8%              |
| <b>Oranlar</b>                                                    | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2025</b> |
| Cari Oran (Dönen Varlıklar / K.V. Yükümlülükler)                  | 1,03              | 1,22              | 1,45              |
| Likidite Oranı ((Dönen Varlıklar- Stoklar)/(K.V. Yükümlülükler))  | 0,81              | 0,78              | 0,72              |
| Nakit Oranı (Nakit ve Nakit Benzerleri / K.V. Yükümlülükler)      | 0,22              | 0,17              | 0,13              |
| Finansal Kaldıraç Oranı (Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar) | 0,40              | 0,39              | 0,41              |

## Ortaklık Yapısı

| Unvanı / Adı Soyadı | Halka Arz Öncesi |                         |      | Ek Satış Dahil<br>Halka Arz Sonrası |                         |      |
|---------------------|------------------|-------------------------|------|-------------------------------------|-------------------------|------|
|                     |                  | Nominal<br>Sermaye (TL) | (%)  |                                     | Nominal<br>Sermaye (TL) | (%)  |
| Erdal Albayrak      | A                | 7.000.000               | 3%   | A                                   | 7.000.000               | 3%   |
|                     | B                | 60.000.000              | 30%  | B                                   | 53.000.000              | 21%  |
| Şeref Albayrak      | A                | 7.000.000               | 3%   | A                                   | 7.000.000               | 3%   |
|                     | B                | 60.000.000              | 30%  | B                                   | 53.000.000              | 21%  |
| Osman Albayrak      | A                | 7.000.000               | 3%   | A                                   | 7.000.000               | 3%   |
|                     | B                | 60.000.000              | 30%  | B                                   | 53.000.000              | 21%  |
| Halka Açık          | -                | -                       | -    | B                                   | 70.000.000              | 28%  |
| Toplam              |                  | 201.000.000             | 100% |                                     | 250.000.000             | 100% |

## Değerleme Özeti

| Değerleme Sonucu                                            | Ağırlık (%) | Özsermaye Değeri (Mn TL) |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| 1) Hazır Beton - İndirgenmiş Nakit Akımları                 | 60%         | 10.842,9                 |
| 2) Hazır Beton - Pazar Yaklaşımı                            | 40%         | 5.948,7                  |
| <b>Hazır Beton - Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri</b>    |             | <b>8.885,2</b>           |
| 3) İnşaat Faaliyetleri Değeri                               |             | 1.033,3                  |
| 4) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                            |             | 425,7                    |
| <b>Albayrak Beton - Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri</b> |             | <b>10.344,2</b>          |
| İskonto Oranı                                               |             | 25,00%                   |
| <b>Halka Arz Fiyatı (TL)</b>                                |             | <b>38,60</b>             |