AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR

12.11.2026

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi uyarınca hazırlanmıştır.

1. RAPORUN KONUSU VE GEREKÇESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") 33. maddesi uyarınca halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla yapılan halka arzından elde edilen fonun izahnamede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayımlanması zorunludur.

Bu rapor, halka açık olmayan ortaklığın paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzında sermaye artırımından elde edilen fonun, halka arz izahnamesinde yer almış olan fonun kullanım yerlerine ilişkin olarak belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına dair değerlendirmeleri içerecek şekilde Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır**.**

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") paylarının ilk halka arzı 01-02-03 Nisan 2026 tarihleri arasında gerçekleştirilmiş; paylar 09.04.2026 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. Şirket tarafından Pay Tebliği'nin 33. maddesi kapsamında hazırlanan ilk Fon Kullanım Yeri Raporu 13.05.2026 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır. İkinci Fon Kullanım Yeri Raporu, Şirket'in 10.08.2026 tarihinde KAP'ta yayımlanan 01.01.2026-30.06.2026 dönemine ilişkin finansal tablolarını takip eden ikinci rapor olarak 18.08.2026 tarihinde yayınlanmıştır. İşbu rapor Şirket'in 30.10.2026 tarihinde KAP'ta yayımlanan 01.01.2026-30.09.2026 dönemine ilişkin finansal tablolarını takip eden üçüncü rapor olarak hazırlanmıştır.

2. HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIMI

2.1 Gerekçe ve Açıklamalar

Şirket'in 16.01.2026 tarih ve 2026/2 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor"da; Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesinin hedeflendiği belirtilmektedir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 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 arz yoluyla satışı gerçekleştirilmiştir.

Şirket paylarının halka arzı için hazırlanan izahnamenin eki olarak kamuya duyurulan ve Şirket'in 16.01.2026 tarihli ve 2026/02 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu"nda (Fon Kullanım Yeri Raporu) özetle; sermaye artırımı suretiyle halka arz edilen yeni payların halka arzı neticesinde elde ettiği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılmasının planlandığı belirtilmektedir.

Kullanım Amacı	Kullanım Yüzdesi
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	%10 – %15
Finansal Borçların Ödenmesi	%15 – %20
Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı	%65 – %70
TOPLAM	**%100**

Diğer taraftan, Şirket'in 16.01.2026 tarihli ve 2026/02 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen "Fon Kullanım Yeri Raporu"nda ayrıca; *"Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın*

koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür." denilmektedir.

2.2 Halka Arz Sonucu Elde Edilen Fon Tutarı

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (**"Şirket"**) paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri 01-02-03 Nisan 2026 tarihleri arasında gerçekleşmiştir.

Şirket'in paylarının ilk halka arzında, 1,00 TL nominal değerli beher B grubu pay için satış fiyatı Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda 21,10 TL olarak açıklanmış olup, belirlenen satış fiyatı ile halka arz büyüklüğü 3.713.600.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Halka arz sonrası halka açıklık oranı ise %25,11 olarak gerçekleşmiştir.

KAP'ta yayınlanan 06.04.2026 tarihli özel durum açıklamasında; *"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat tutarının yaklaşık 1,6 katı, Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanlarının tahsisat tutarının yaklaşık 1,6 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat tutarının yaklaşık 8,7 katı, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat tutarının yaklaşık 3,5 katı olmak üzere toplamda 3,6 kat filtrelenmemiş talep gelmiştir."* denilmektedir.

Şirket payları 09.04.2026 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da "AAGYO" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır.

Şirket paylarının halka arzında; sermaye artırımından Şirket'in elde ettiği brüt fon 2.229.257.200,00.-TL olup, halka arz esnasında aşağıdaki tabloda belirtilen toplam 113.294.550,50 TL maliyet oluşmuştur. Buna göre Şirket'in halka arzdan elde ettiği net gelir 2.115.962.649,50 TL olarak gerçekleşmiştir.

Halka Arzdan Elde Edilen Brüt Kaynak (TL)	2.229.257.200,00
Halka Arz Maliyeti (TL) (-)*	113.294.550,50
Halka Arzdan Elde Edilen Net Kaynak (TL)	2.115.962.649,50
Halka Arz Gelirinin Nemalandırılmasından Elde Edilen Faiz Geliri (TL)**	335.580.180,58
Nema Geliri Dâhil Toplam Kullanılabilir Kaynak (TL)	**2.451.542.830,08**

**Şirketin paylarının ilk halka arzı amacıyla hazırlanan izahnamede halka arz maliyeti olarak 109.967.427,48 TL belirtilmiştir. İşbu raporda belirtilen halka arz maliyeti ile izahnamede yer alan halka arz maliyeti arasındaki farklar; Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler Giderleri (KDV Dahil), Hukuki Danışmanlık (KDV dâhil), Bağımsız Denetim Gideri (KDV Dahil), Rekabet Kurumu, Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil) ve Borsa Gong Töreni sırasında yapılan harcamalardan kaynaklanmaktadır.*

***11.11.2026 itibarıyla oluşan kümülatif nema gelirini göstermektedir.*

Şirket paylarının halka arzı amacıyla hazırlanan izahnamede; *"Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilatları yapan yatırım kuruluşları tarafından Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım'ın hesaplarına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, Vakıf Yatırım ve İnfo Yatırım tarafından tahsil edilince, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arz için açılmış olan hesaplarına, payları doğrultusunda aynı gün yatırılacaktır. Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri halka arza aracılık eden Konsorsiyum Lideri İnfo Yatırım tarafından tahsil edilince ihraççı Şirket ve halka arz eden ortak adına açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesaplarına aktarılacaktır."* denilmektedir.

Hesap Sahibi	Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.
Şube	Kozyatağı Kurumsal
IBAN Numarası	TR 200001500158007367508579

2.3. Halka Arz Gelirinin Kullanımına İlişkin İzahnamede Yer Alan Açıklamalar

Şirket paylarının ilk halka arzı kapsamında hazırlanan ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan izahnamenin "28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yeri" başlıklı bölümünde yer verilen açıklamalar aşağıdaki gibidir:

"Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz sermaye artırımı ve ortak satışı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 701.000.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen hamiline yazılı B Grubu payların da halka arz edilerek, pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır. Sermaye artışı yolu ile ihraç edilecek paylardan Şirket halka arz geliri elde edecektir.

Şirket'in, sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Amacı	***Kullanım Yüzdesi***
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	*%10 – %15*
Finansal Borçların Ödenmesi	*%15 – %20*
Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı	*%65 – %70*
TOPLAM	***%100***

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür."

3. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Şirket paylarının halka arzı öncesinde ilgili yönetim kurulu kararında beyan edilen ve İzahnamede yer alan "28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yeri" başlıklı bölümde planlanan tutarlar, gerçekleşen masraflar sonrasında aşağıdaki tabloda güncellenmiştir. Ayrıca yapılan kullanımlar aşağıda belirtilmiştir.

Fon Kullanım Yeri	Fon Kullanım Yeri (%)	Planlanan Tutar (TL)	Gerçekleşen Tutar (TL)	Gerçekleşen Kullanım Oranı*
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	%10 – %15	245.154.283,01 367.731.424,51	177.036.609,70	7,22%
Finansal Borçların Ödenmesi	%15 – %20	367.731.424,51 490.308.566,02	354.119.656,00	14,44%
Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı	%65 – %70	1.593.502.839,55 1.716.079.981,06	0	0,00%
TOPLAM	**100%**	**2.451.542.830,08**	**531.156.265,70**	**21,67%**

**Planlanan tutarlar ve gerçekleşen kullanım oranları, halka arzdan elde edilen net kaynak ile nema gelirinin toplamından oluşan 2.451.542.830,08 TL üzerinden hesaplanmıştır.*

Şirket paylarının halka arzı amacıyla hazırlanan izahnamenin eki olarak yer verilen Fon Kullanım Yeri Raporu'nda belirtilen kalemlere ilişkin 11.11.2026 itibarıyla gerçekleşen kümülatif harcama tutarı 531.156.265,70 TL olup, bu tutar nema geliri dâhil toplam kullanılabilir kaynağın %21,67'sine karşılık gelmektedir.

Net halka arz gelirinin kullanılmayan bakiyesi 11.11.2026 itibarıyla 1.584.806.383,80 TL'dir. Halka arzdan elde edilen kaynağın kullanım öncesinde nemalandırılması sonucunda aynı tarih itibariyle toplam 335.580.180,58 TL nema geliri elde edilmiş; böylece nema geliri dâhil kullanılabilir toplam bakiye 1.920.386.564,38 TL'ye ulaşmıştır. Fon Kullanım Yeri Raporu'nda öngörülen nemalandırma esasları çerçevesinde, kullanılmayan tutarın Türk Lirası cinsinden nemalandırıldığı Şirket'in icracı yöneticileri tarafından belirtilmiştir.

Sonuç olarak, sermaye artırımından elde edilen net fon ile 335.580.180,58 TL tutarındaki nema gelirinden oluşan toplam kaynağın 11.11.2026 itibarıyla %21,67'si kullanılmış; kullanılabilir kalan fon 1.920.386.564,38 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tarih itibarıyla yeni gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul yatırım fonlarına ve/veya gayrimenkul projelerine yapılacak yatırımların finansmanı kapsamında bir kullanım gerçekleşmemiştir. Kalan bakiyenin Fon Kullanım Yeri Raporu'nda belirtilen harcama yerlerinde kullanılacağı Şirket'in icracı yöneticileri tarafından belirtilmiştir.

Saygılarımızla.

Bekir Murat ÖGEL

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı