



**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIM
YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR**

(01.01.2026 – 12.05.2026 Dönemi)

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

13.05.2026

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 artırımını 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 raporu ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayımlanması zorunludur.

Bu rapor, halka açık olmayan ortaklığın paylarının sermaye artırımını 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 olup, Şirket'in 30.04.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayınlanan 01.01.2026-31.03.2026 dönemine ilişkin finansal tablolarında Pay Tebliği'nin 33 üncü maddesinde belirtildiği şekli ile sermaye artırımının sonuçları yer almamakla birlikte, söz konusu finansal tabloların yönetim kurulunca kabulü ve KAP'ta ilan edilmesine kadar geçen süre dikkate alınmak suretiyle işbu Rapor hazırlanmıştır.

Nitekim, Şirket'in 01.01.2026-31.03.2026 dönemine ilişkin finansal tablolarının Dipnot 33 – Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar başlıklı dipnotunda da;

"Şirket paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri bilanço tarihinden sonra 1-2-3 Nisan 2026 tarihlerinde pay başına 21,10 TL sabit fiyatla gerçekleştirilmiştir. Halka arz işlemi kapsamında, Şirket'in 595.348.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesi 105.652.000 TL nakit sermaye artırımını yoluyla 701.000.000 TL'ye yükseltilmiş; ayrıca mevcut ortaklara ait 70.348.000 TL nominal değerli payların satışı da gerçekleştirilmiştir. Toplam 176.000.000 TL nominal değerli (B) grubu payların satışı sonucunda toplam halka arz büyüklüğü 3.713.600.000 TL olarak gerçekleşmiş ve Şirket'in halka açıklık oranı % 25,11 olmuştur.

Halka arz sürecinde onaylanan Fon Kullanım Yeri Raporu'na göre, elde edilen fonun %15 – %20'lik kısmının finansal borçların ödenmesinde kullanılması planlanmıştır. Bu doğrultuda, 15.04.2026 tarihinde, elde edilen halka arz gelirlerinin ilgili kısmı kullanılarak Şirket'in Odea Bank A.Ş. nezdinde bulunan banka kredisi 354.119.656 TL ödeme yapılarak tamamen kapatılmıştır. Kredi kapama işlemi ile birlikte, söz konusu krediye istinaden tesis edilmiş olan toplam 3.651.918.000 TL tutarındaki ipotekler kaldırılmıştır."

denilmektedir.

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 Kullanıma 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 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 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 artırımını 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 tarafından 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 yapılınca 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

*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.

Şirket paylarının halka arzı amacıyla hazırlanan izahnamede; "Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilatları yapan yatırım kuruluşları tarafından Vakıf Yatırım ve İfo Yatırım'ın hesaplarına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, Vakıf Yatırım ve İfo 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 İnfö 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 Karşlanması	%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	211.596.264,95- 317.394.397,43	15.385.236,89	0,73%
Finansal Borçların Ödenmesi	%15 – %20	317.394.397,43 - 423.192.529,90	354.119.656,00	16,74%
Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkul Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı	%65 – %70	1.375.375.722,18 - 1.481.173.854,65	0	
TOPLAM	100%	2.115.962.649,50	369.504.892,89	17,46%

*Gerçekleşen tutarın, planlanan toplam tutara bölünmesi ile hesaplanmıştır.

Şirket paylarının halka arzı amacıyla hazırlanan izahnamenin eki olarak yer verilen Fon Kullanım Yeri Raporu’nda belirtilen kalemlere ilişkin gerçekleşen harcama tutarı, elde edilen net fon tutarının %17,46’üne karşılık gelmekte olup 369.504.892,89 TL olarak gerçekleşmiştir.

Fon Kullanım Yeri Raporu’nda; “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.” denilmekte olup, Şirket paylarının halka arzında sermaye artırım suretiyle elde edilen net gelirin halihazırda harcanmayan kısmının Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat hesaplarında nemalandırıldığı Şirket’in icracı yöneticileri tarafından belirtilmiştir.

Sonuç olarak, sermaye artırımından elde edilen net fonun 12.05.2026 itibarıyla %17,46'sı kullanılmış olup, kalan bakiye kısmın fon kullanım yeri raporunda belirtilen harcama yerlerinde kullanılacağı, Şirket'in icracı yöneticileri tarafından belirtilmiştir.

Bekir Murat ÖGEL
Denetimden Sorumlu Komite
Başkanı

Erman ÇETE
Denetimden Sorumlu Komite
Üyesi