

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

Toplantı Tarihi : 16/01/2026
Toplantıya Katılanlar : Ali İbrahimağaoğlu, Ali Can İbrahimağaoğlu, Sena İbrahimağaoğlu Kırcaç, Hakkı İbrahimağaoğlu, Mehmet Burak Kutluğ, Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu, Erman Çete, Bekir Murat Ögel
Karar No. : 2026/2
Gündem : Sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanımı

Yönetim Kurulu, yukarıda belirtilen tarihte, yukarıda sayılan üyelerin katılımı ile toplanmış ve toplantıya katılanların oy birliği ile 13.12.2024 tarihli ve 2024/28 sayılı yönetim kurulu kararının yerine geçmek üzere aşağıdaki kararları almıştır:

1. Şirket'in 595.348.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.976.740.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 105.652.000 TL artırılarak 701.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek toplamda 105.652.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00 TL nominal değerli 105.652.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 105.652.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00 TL nominal değerli 105.652.000 adet hamiline yazılı B Grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut ortaklarından Ali İbrahimağaoğlu'nun sahip olduğu 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplam 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet pay ile ortak satışı yolu ile halka arz edilen toplam 70.348.000 nominal değerli 70.348.000 adet pay olmak üzere toplamda 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve halka arz edilecek payların Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25 olmasına yetecek tutarda satılması şartıyla, satış tamamlandığında Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25'in üzerinde gerçekleştiği halde satılamayan payların mevcut olması durumunda söz konusu satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,

karar verilmiş olup bu kapsamda SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi kapsamında hazırlanan sermaye artırımından elde edilecek gelirin kullanımına ilişkin Ek-1'de yer alan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu"nun kabul edilmesine katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (d) bendi kapsamındaki şirketlere yapılacak yatırımlarda kullanmayı planlamaktadır.

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.

Ali İbrahimağaoğlu
Yönetim Kurulu Başkanı

Ali Can İbrahimağaoğlu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Sena İbrahimağaoğlu Kırcaç
Yönetim Kurulu Üyesi

Hakkı İbrahimağaoğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Burak Kutluğ
Yönetim Kurulu Üyesi

Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Erman Çete
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Bekir Murat Ögel
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

EK-1: SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORU

1. RAPORUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi uyarınca, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Şirket, söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

2. SERMAYE ARTIRIMININ GEREKÇESİ

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 güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

3. ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERİ

Şirket, çıkarılmış sermayesini 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarmayı, bu nedenle 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet hamiline yazılı B Grubu payları ihraç etmeyi ve halka arzını planlamaktadır.

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 artırımını 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 Alanı	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

- a) **İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması:** Şirket net halka arz gelirinin %10 – %15 tutarındaki kısmını, faaliyet giderleri ve operasyonel ihtiyaçların karşılanması ile satış finansmanının sağlanması amacıyla işletme sermayesinin güçlendirilmesinde kullanmayı planlamaktadır.
- b) **Finansal Borçların Ödenmesi:** Şirket net halka arz gelirinin %15 – %20 tutarındaki kısmını, satın alma gücünün korunması ve finansal kuruluşlar nezdindeki kredibilitésinin artırılması amacıyla finansal borçlarının geri ödenmesinde kullanmayı planlamaktadır.
- c) **Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı:** Şirket net halka arz gelirinin %65 – %70 tutarındaki kısmını, gayrimenkul portföyünün geliştirilmesi amacıyla, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul yatırım fonlarına, gayrimenkul projelerine ve/veya III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin

Ali İbrahimağaoğlu
Yönetim Kurulu Başkanı

Hakkı İbrahimağaoğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Erman Çete
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Can İbrahimağaoğlu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Mehmet Burak Kutluğ
Yönetim Kurulu Üyesi

Sena İbrahimağaoğlu Kırca
Yönetim Kurulu Üyesi

Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Bekir Murat Ögel
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi