BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2026 YILI 9 AYLIK MALİ TABLO DÖNEMİ

HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN HANGİ AMAÇLARLA KULLANILDIĞINA İLİŞKİN
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 No.lu Pay Tebliği'nin 33. Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır

11.11.2026

A-Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") 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 artırımı yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilen fonun hangi amaçlarla kullanıldığına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve Şirket'in internet sitesinde ve KAP'ta yayınlanması zorunludur.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") paylarının 02.09.2026 tarihinde Borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren üçüncü finansal tabloları 01.01.2026-30.09.2026 hesap dönemine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları olup, söz konusu finansal tablolar 30.10.2026 tarihinde KAP'ta ve Şirket'in internet sitesinde (www.bakircigyo.com.tr) kamuya açıklanmıştır.

İşbu rapor, Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesi kapsamında, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 03.08.2026 tarih ve 2026/08 sayılı kararıyla onaylanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporunda belirtilen amaçlara uygun hareket edilip edilmediğinin değerlendirilmesi amacıyla Denetimden Sorumlu Komite tarafından hazırlanmış olup, elde edilen fonun kullanım durumunu göstermektedir.

B-Öngörülen Kullanım Yerleri

Fon Kullanım Yeri	**Fon Kullanım Oranı**
Projelerin Finansmanı	% 100-90
Şirketin İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi ve Borç Geri Ödemesi	% 0-10

a) Projelerin Finansmanı

Mevcut durum itibariyle şirket aktifinde satışı ve inşaatı devam etmekte olan Motim İstoç Ticaret Merkezi, Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi, Bakırcı Zenit Topkapı ve Bakırcı Kaya Residence projeleri yer almaktadır. Halka arzdan elde edilecek fonun %100-90'lık bölümü şirketin geliştirdiği, geliştirmekte olduğu veya geliştireceği projeler bakımından doğmuş ve/veya doğacak maliyetlerin finansmanında ve bu projelere ilişkin olarak pazarlama ve proje geliştirme faaliyetlerinde kullanılacaktır. Şirket geliştirdiği ve geliştireceği tüm projeleri tamamlamayı planlamakta olup, maliyetlerin ve piyasa koşullarının sürekli değişmesi nedeniyle proje bazında detaylandırma yapılmamıştır.

b) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi ve Borç Geri Ödemesi

Şirket sermaye arttırımı ile elden edilecek net halka arz gelirinin %0-10'luk bölümünü şirketin işletme sermayesini güçlendirmek ve borçların geri ödenmesi için kullanmayı planlamaktadır.

Şirket, halka arzdan elde edilecek net gelirle yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanamadığı ölçüde, Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında geçiş yapabilecektir.

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.

C- Gerçekleşen Kullanım Yerleri

Şirket 24-25-26 Ağustos 2026 tarihlerinde gerçekleşen halka arzında brüt **2.159.310.000 TL** gelir elde etmiş olup, halka arz giderleri düşüldükten sonra kalan gelir **2.049.135.274 TL** olmuştur. Ayrıca izahnamenin 26.5.4. maddesinde belirtildiği üzere fiyat istikrarı için ayrılan **323.285.467 TL** karşılığında fiyat istikrarı kapsamında alım işlemi yapılmıştır. Geriye kalan net halka arz geliri **1.725.849.807 TL** olmuştur.

30.09.2026 tarihi itibariyle **1.725.849.807 TL** tutarındaki net halka arz gelirinin **216.456.341 TL**'lik kısmı fon kullanım raporunda belirtildiği şekilde kullanılmış olup, söz konusu tutarın kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir;

Fon Kullanım Yeri	**Fon Kullanım Tutarı**
Projelerin Finansmanı	204.065.228 TL
Şirketin İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi ve Borç Geri Ödemesi	12.391.113 TL
Toplam	216.456.341 TL

30.09.2026 tarihi itibariyle, Projelerin Finansmanı kapsamında Kaya Residence Projesi için 119.516.727 TL, Bakırcı Zenit Topkapı Projesi için 84.548.501 TL ödeme yapılmıştır. Şirketin İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi ve Borç Geri Ödemesi kapsamında ise kredi kapama ve bazı cari ödemeler için toplam 12.391.113 TL ödeme yapılmıştır.

Sonuç

Halka arzdan sağlanan fondan 30.09.2026 tarihi itibarıyla gerçekleşen kullanımların Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 03.08.2026 tarih ve 2026/08 sayılı kararıyla onaylanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu'na uygun olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Saygılarımızla,

Denetimden Sorumlu Komite

İhsan Uğur DELİKANLI
Başkan

Kazım TEKİN
Üye