

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
BEDELLİ SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLEN FONLARIN
31.12.2025 TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN RAPOR

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

Toplantı Tarihi : 09.03.2026
Toplantı Yeri : Şirket Merkezi
Toplantı No : 2026/3
Gündem : Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

1) RAPORUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesinin; "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 Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur. Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başlamasından, payları borsada işlem gören halka açık ortaklıkların ise sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlaması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir." hükmünün yerine getirilmesi için işbu rapor hazırlanmıştır. Bu kapsamdaki ilk raporumuz 10.11.2025 tarihinde KAP'ta kamuya açıklanmış olup <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1513916>, Şirketimiz internet sitesi Yatırımcı İlişkileri sayfasında İzahnameler ve Diğer Kamuyu Aydınlatma Belgeleri başlığı altında yer almaktadır.

2) SERMAYE ARTIRIMINDAN SAĞLANAN FON

Şirketimizin 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesinin 42.724.175,16 TL'si (%600) nakden, 78.327.654,46 TL'si (%1100) iç kaynaklardan (sermaye olumlu farklarından) karşılanarak 128.172.525,48 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilen 121.051.829,62 TL nominal değerli paylara ilişkin izahname Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.08.2025 tarihli toplantısında onaylanmış ve 2025/45 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'nde yayımlanmıştır. Nakit karşılığı artırılan 42.724.175,16 TL nominal değerli paylara ilişkin olarak; yeni pay alma haklarını kullanma süresi (28.08.2025 – 11.09.2025) içerisinde 15.000.000,00 TL'si ana ortağımız Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından Şirketimize verilen sermaye avansından mahsuben, 27.703.339,02 TL halka arz süresi (16.09.2025 - 17.09.2025) içerisinde de 711.003,38 TL olmak üzere toplam 43.414.342,40 TL nakit girişi sağlanmıştır.

Nakit karşılığı artırılan 43.414.342,40 TL sermaye hesabına aktarılmış olup, nominal değer üzerinde satıştan kaynaklanan 690.167,24 TL'lik fark Emisyon Primi olarak kaydedilmiştir. Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 30.09.2025 tarih ve YMM- 1243/2270-107 sayılı, "Sermayenin Ödendiğinin Tespitine Ait Yeminli Mali Müşavirlik Raporu" düzenlenmiştir. Sermaye artırımının tamamlandığına ve sermaye artırımından sağlanan fona ilişkin Şirketimiz açıklaması 30.09.2025 tarihinde KAP'ta duyurulmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1494385> Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 6. Maddesine ilişkin değişiklik süreci işbu raporumuz itibarıyla devam etmektedir.

Sermaye artırım süreci ile ilgili olarak Şirketimizin işbu Rapor dönemi itibarıyla katlandığı maliyetler ise aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

AÇIKLAMA	FON ÇIKIŞI (TL)
SPK Kurul Kayıt Ücreti	242.103,66
Borsa İstanbul A.Ş. Ek Kota Alma Ücreti	38.131,33
MKK İhraççı Hizmet Bedeli	31.467,92
Aracılık Hizmeti	630.000,00
Tescil, İlan, Noter vb. Giderler	146.505,96
Toplam	1.088.208,87

Rapor dönemi itibarıyla 1.088.208,87 TL'lik kısmi ihraç masrafları (BSMV Dahil) için kullanılmış olup buna göre sermaye artırımından elde edilen net fon tutarı olan 42.326.133,53 TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla gerçekleşen sermaye artırım maliyetleri, öngörülen ihraç maliyetlerinden 26.947,87 TL fazla olup raporumuz tarihi itibarıyla emisyon prim tutarı olan 690.167,40 hariç net fon tutarı 41.635.966,13 TL'dir.

3) SERMAYE ARTIRIMI SONUCUNDA ELDE EDİLECEK FONLARIN, PLANLANAN KULLANIM ALANLARI

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16.07.2025 tarih ve 2025/8 sayılı kararı ile kabul edilen Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu 16.07.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirketimizin www.turker-gg.com adresindeki internet sitesinde yayımlanmıştır.

Şirketimiz bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylardan elde etmeyi planladığı fiili net geliri aşağıda belirtilen başlıklar dahilinde net işletme sermayesi olarak kullanmayı planlamaktadır.

Planlanan Fon Kullanım Yerleri Dağılımı (TL)	Sermaye Avansı Hariç Tutar	Sermaye Avansı Tutarı	Toplam Sermaye Girişi	Planlanan Kullanım Oranları (%)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	11.731.682,00	4.976.828,11	16.708.510,11	40,10
Personel Giderleri	11.331.738,00	6.194.588,07	17.526.326,07	42,07
Diğer Net İşletme Sermayesi (*)	3.599.494,00	3.828.583,82	7.428.077,82	17,83
Toplam	26.662.914,00	15.000.000,00	41.662.914,00	

(*) Diğer Net İşletme Sermayesi: Faaliyet dönemlerimiz itibarıyla Şirketimizin olağan faaliyetlerini sürdürebilmesi için gerekli olan giderlerden oluşmaktadır. Bu gider kalemlerine örnek olarak Borsa İstanbul kotta kalma ücreti, MKK hizmet giderleri, yıl içinde yapılan Genel Kurul ile ilgili giderler, avukatlık ücreti, bağımsız dış denetim ve tam tasdik denetim ücretleri vb giderler sayılabilir.

4) SERMAYE ARTIRIMINDAN SAĞLANAN FONLARIN KULLANIM YERLERİ

Sermaye artırımında, rüçhan hakkı kullanımından kalan payların Borsada satışından elde edilen 690.167,40 TL emisyon primiyle birlikte 43.414.342,40 TL tutarındaki fonun;

Rapor dönemi itibarıyla 1.088.208,87 TL'lik kısmi ihraç masrafları (BSMV Dahil) için kullanılmıştır. Buna göre sermaye artırımından elde edilen net fon tutarı olan 42.326.133,53 TL olup bu tutardan 17.396.180,30 TL'si hali hazırda amacına uygun olarak harcanmış olup kullanım yerleri ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla kalan nakit ve nakit benzerleri bakiyesi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Sermaye Artırımından Elde Edilen Net Fon Tutarı (TL)		42.326.133,53
Fon Kullanım Yeri Gideri (31.12.2025)		(17.396.180,31)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	(5.880.675,00)	
Personel Giderleri	(7.557.475,87)	
Diğer Net İşletme Sermayesi	(3.958.029,44)	
Kalan Nakit ve Nakit Benzerleri (31.12.2025)		24.929.953,22

- %13,89'u (5.880.675,00 TL) yatırım amaçlı gayrimenkul giderlerinin,
 - %17,86'sı (7.557.475,87 TL) personel giderlerinin,
 - %9,35'i (3.958.029,44 TL) ise diğer net işletme sermayesi ihtiyacının,
- karşılanmasında kullanılmıştır.

5) DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

TMS 29 etkileri hariç tutulduğunda; bedelli sermaye artırımından elde edilen 42.326.133,53 TL tutarındaki net fonun 17.396.180,31 TL'si yukarıda dökümü yapılan işlemlerde kullanılmış olup, kullanılmamış olan 24.929.953,22 TL tutarındaki fon Kartal İstanbul'da bulunan 69.671 m2 arsası dışında gelir getirici faaliyeti bulunmadığından dolayı Kartal'da bulunan arazimizin imar durumunun tamamlanması sonrası gerçekleştirilecek projelerden sağlanacak gelir getirici faaliyetlere kadar olağan faaliyetlerimizi sürdürmek ve arsamızın giderlerini yüksek finansman oranlarına maruz kalmadan karşılayabilmek amacıyla kullanılacağı için banka hesaplarında vadeli mevduat olarak değerlendirilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 17.396.180,31 TL tutarındaki fonun İzahname ve 16.07.2025 tarihli Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu'nda belirtildiği şekilde kullanıldığı tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,

Ahmet Gültekin KARAŞIN
Komite Başkanı

Osman İlker SAVURAN
Komite Üyesi