

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NUMARASI : 20
KARAR TARİHİ : 01.10.2026
TOPLANTI YERİ : Şirketi Merkezi
YÖNETİM KURULU : Ahmet UĞUR
Mehmet KOÇER
Ökkeş YENİEKİNCİ
Tuğçe GENCO TOKDEMİR
Erdal ATA
Mehmet Sadık KÜÇÜKKINACI
Hanifi ÇANAKCI

TOPLANTI GÜNDEMİ : Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") 33. Maddesi kapsamında sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan raporun revize edilmesi hakkında,

KARAR : Şirketimiz Yönetim Kurulu aşağıdaki kararı almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") 33. Maddesi kapsamında Sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak revize edilmek üzere 20.07.2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na yapılan müracaatımız 29.09.2026 tarih ve E-65171090-340.05.05-98723 sayılı Kurul kararı ile olumlu karşılanmıştır.

Bu bağlamda, 27.03.2023 tarihli ve 23 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu" nun ekteki şekilde revize edilmesine, katılanların oy birliği ile karar verildi.

Ahmet UĞUR
Yön. Krl. Başkanı

Mehmet KOÇER
Yön. Krl. Bşk. Vekili

Ökkeş YENİEKİNCİ
Yön. Krl. Üyesi

Tuğçe GENCO TOKDEMİR
Yön. Krl. Üyesi

Erdal ATA
Bağımsız Yön. Krl. Üyesi

M. Sadık KÜÇÜKKINACI
Bağımsız Yön. Krl. Üyesi

Hanifi ÇANAKCI
Bağımsız Yön. Krl. Üyesi

ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
(“Şirket”)

Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Revize Yönetim Kurulu Raporu

I. Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“Kurul”) VII – 128.1 sayılı Pay Tebliği (“Pay Tebliği”)’nin “Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar” başlıklı 33. Maddesinde, 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 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 açıklanmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Şirket, söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

II. Sermaye Artırımının Gerekçesi ve Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri

Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması, Şirket’in kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket, pay sahibi Abdulkadir Konukoğlu’nun mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması sebebiyle herhangi bir gelir elde etmeyecek olup, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir.

27.03.2023 tarihli ve 23 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen “Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu”nda sermaye artırımını suretiyle elde edeceği net halka arz gelirinin 150.000.000 TL tutarındaki kısmının ilişkili taraflara olan borçların ödenmesinde, söz konusu borçların ödenmesinden sonra kalan kısmının %60’ının şirketin eser sözleşmesi yoluyla yaptıracığı projelerin finansmanında, %20’sinin arsa ve muhtelif gayrimenkul alımlarında ve %20’sinin işletme ve faaliyet giderlerinin karşılanmasında kullanılacağı belirtilmiştir.

Şirketimiz halka arz sonrası dönemde portföyündeki arsalar üzerinde eser sözleşmesi ile müteahhitlere nakden hakediş ödeyerek yapılar inşa ettirmek yerine portföyündeki arsaları kat karşılığı müteahhit firmalara vermeye başlamıştır. Son dönemde portföyümüzdeki muhtelif arsalar için yüklenici firmalarla taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmıştır ve bundan sonra da bu yöntemin kullanılmasına devam edilmesi planlanmaktadır. Anılan sözleşmeler uyarınca sözleşme konusu arsa üzerinde inşaat yapımı için gereken tüm maliyetler yüklenici firmalar tarafından karşılanmakta ve inşa edilen bağımsız bölümlerin bir kısmı arsa payı karşılığında Şirketimize kalmaktadır.

Şirketimizin iş modelindeki bu değişikliğe bağlı olarak halka arz gelirinin eser sözleşmesi yoluyla inşa edilecek projelerin finansmanı için kullanılma ihtimali oldukça azalmıştır. Bu itibarla söz konusu bakiyenin farklı bir kullanım alanına aktarılmasına ihtiyaç bulunması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’na 20.07.2026 tarihinde başvuru yapılmıştır.

Yapılan başvuru neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29.09.2026 tarihli , E-65171090-340.05.05-98723 sayılı uygunluk yazısıyla; 1.214.655.750 TL'lik net halka arz gelirinin 150.000.000 TL'lik bölümünün ilişkili taraflara olan borç ödemesinde kullanılmasından sonra kalan 1.064.655.750 TL'nin %20'sinin arsa ve muhtelif gayrimenkul alımlarında (212.931.150TL), %20'sinin işletme ve faaliyet giderlerinin karşılanması (212.931.150TL) ve %60'lık kısmını ifade eden eser sözleşmesi yoluyla yaptıracığı projelerin finansmanı kaleminde yer alan toplam 638.793.450 TL'nin yaklaşık 560.000.000 TL'lik bölümünün Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29285 Ada 7 parselde yer alan konut, ofis, mağazaların bir kısmının satın alınmasında ve 78.493.450 TL'nin ise şirketin eser sözleşmesi yoluyla yaptıracığı projelerin finansmanında kullanılması şeklinde, halka arzdan elde edilen fonun kullanım yeri revize edilmiştir.

Ahmet UĞUR
Yön. Krl. Başkanı

Mehmet KOÇER
Yön. Krl. Bşk. Vekili

Ökkeş YENİEKİNCİ
Yön. Krl. Üyesi

Tuğçe GENCO TOKDEMİR
Yön. Krl. Üyesi

Erdal ATA
Bağımsız Yön. Krl. Üyesi

M. Sadık KÜÇÜKKINACI
Bağımsız Yön. Krl. Üyesi

Hanifi ÇANAKCI
Bağımsız Yön. Krl. Üyesi