BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİC. VE SAN. A.Ş.

TAHSİSLİ SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERİ RAPORU

Rapor Tarihi: 03 Kasım 2026

Raporun Amacı: Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 140.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye tahsisli olarak artırılması neticesinde elde edilecek 1.000.000.000 TL (1 Milyar TL) tutarındaki fonun, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) VII-128.1 sayılı Pay Tebliği 33'üncü maddesi uyarınca kullanım yerlerinin belirlenmesidir.

YÖNETİCİ ÖZETİ VE STRATEJİK HEDEFLER

Birko Birleşik Koyunlululular Mensucat Tic. Ve San. A.Ş. (Birko A.Ş.), Niğde/Bor bölgesindeki köklü sanayi geçmişini, aktifindeki gayrimenkul potansiyelini ve yarım asırlık Koyunlu Halı markasını entegre bir büyüme modeliyle yeniden yapılandırmaktadır.

Tahsisli sermaye artırımı yoluyla sağlanacak 1 Milyar TL tutarındaki kaynağın kullanımında üç ana stratejik odak belirlenmiştir:

Niğde / Bor Arazileri Gayrimenkul Projeleri (350.000.000 TL - %35): Şirketin Bor ilçesindeki arazileri üzerinde bölgenin konut ve ticari ihtiyacına yanıt verecek 2.000 konut, AVM/Ticari alanlar ve Özel Hastane/Sağlık kompleksi projelerinin ön geliştirme, ruhsatlandırma, altyapı ve etaplı inşaat finansmanında kullanılması.

Koyunlu Halı & Ev Tekstili Marka ve Perakende Hamlesi (300.000.000 TL - %30): Koyunlu markasının yenilenmesi, yurt içi perakende mağazalaşma/bayilik ağı, yurt dışı distribütörlükler, e-ihracat operasyonları ve ev tekstili ürün çeşitlendirmesi.

Finansal Yapının Güçlendirilmesi & İşletme Sermayesi (150.000.000 TL - %15): Büyüyen operasyonların hammadde tedariki ve borçluluk yapısının optimizasyonu.

FON KULLANIM TABLOSU

Fon tutarı belirlenirken hisse satış fiyatı 5,26-TL olarak baz alınmış olup, nihai fiyat BİST'e başvuru yapıldığında, BİST tarafından bildirilecektir. Satış fiyatının kesinleşmesine bağlı olarak elde edilecek fon tutarı da netleşecek olup, kullanım alanları için öngörülen oran değişmemekle birlikte, tutar değişebilecektir.

Ana Kategori	Yatırım / Harcama Alt Alanı	Oran (%)	Tutar (TL)
1. Gayrimenkul Geliştirme	2.000 Konutluk Yaşam Projesi (Ruhsat, Altyapı, İnşaat)	35%	350.000.000 TL
	Özel Hastane / Sağlık Kompleksi Altyapı ve Kaba İnşaatı	8%	80.000.000 TL
	Bor AVM ve Ticari Yaşam Alanları Projelendirme & Yapımı	12%	120.000.000 TL
2. Tekstil & Perakende	Yurt İçi Perakende Mağazalaşma & Bayilik Teşvikleri	10%	100.000.000 TL
	Yurt Dışı Bayilikler, Konsept Showroomlar ve İhracat	10%	100.000.000 TL
	Koyunlu Marka Yenilenmesi, Rebranding & Çeşitlendirme	5%	50.000.000 TL
	Üretim Tesisleri Modernizasyonu ve Otomasyon Yatırımları	5%	50.000.000 TL
3. Finansal Yapı	İşletme Sermayesi ve Bilanço Yapısının Güçlendirilmesi	15%	150.000.000 TL
GENEL TOPLAM	**Tüm Yatırım ve Operasyon Planı**	**100%**	**1.000.000.000 TL**

TABLO DİP NOTLARI:
1. Niğde / Bor Arazilerinin Değerlendirilmesi (550.000.000 TL)
Bor ilçesinde yer alan şirket arazilerinin katma değeri yüksek projelere dönüştürülmesi amacıyla:

2.000 Konutluk Yaşam Kompleksi Projesi (350.000.000 TL): Bor-Niğde gelişme aksında etaplar halinde hayata geçirilecektir. Fon; imar/ruhsat süreçleri, zemin etütleri, altyapı, peyzaj ve 1. Etap inşaat maliyetlerinin karşılanmasında kullanılacaktır. Sonraki etaplarda kat karşılığı/hasılat paylaşımı ve ön satış gelirleri özkaynak tamamlama unsuru olacaktır.
Bor Alışveriş ve Ticaret Merkezi (100.000.000 TL): Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi yerleşkesine ve Bor ilçe merkezine yakın konumda, bölgenin alışveriş ve sosyal yaşam ihtiyacını karşılayacak ticari kompleks.
Sağlık Kompleksi / Hastane Projesi (80.000.000 TL): Bölgedeki özel sağlık tesisi ihtiyacına yönelik olarak mimari projelendirme ve kaba inşaat seviyesine getirilip, ulusal sağlık gruplarına kiralanması veya stratejik ortaklıkla işletilmesi hedeflenmektedir.

2. Koyunlu Halı & Ev Tekstili Sektörel Büyüme Programı (300.000.000 TL)
Anadolu'nun imece mirası olan Koyunlu Halı'nın pazardaki rekabet gücünü artırmak ve global ölçeğe taşımak amacıyla:

Marka Yenilenmesi ve Ev Tekstili Segmenti (50.000.000 TL): Halı ürün grubunun yanına ev tekstili (nevresim, yatak tekstili, perde, dekoratif tekstil) koleksiyonlarının eklenmesi ve marka lansman operasyonları.
Yurt İçi Perakende Mağazalaşma & Bayilikler (100.000.000 TL): Büyükşehirlerde açılacak konsept mağazalar (Flagship) ve Türkiye genelindeki bayilere verilecek mimari konsept/standartlaşma destekleri.
Yurt Dışı Bayilikler, Showroomlar ve İhracat (100.000.000 TL): Orta Doğu, Avrupa, Kuzey Amerika ve Türki Cumhuriyetler başta olmak üzere yurt dışı ana distribütörlüklerin ve konsept showroomların kurulması. Uluslararası fuar katılımları, B2B pazarlama ağları ve e-ihracat altyapısının devreye alınması.
Üretim Tesisleri Modernizasyonu (50.000.000 TL): Dokuma tezgahlarının güncellenmesi, enerji verimliliği yatırımları ve otomasyon sistemleri.

3. İşletme Sermayesi ve Bilanço Optimizasyonu (150.000.000 TL)
Artan perakende ve ihracat hacmine bağlı olarak ihtiyaç duyulacak hammadde (iplik, elyaf vb.) tedariki için işletme sermayesi desteği.
Yüksek finansman maliyeti oluşturan kısa vadeli yükümlülüklerin tasfiyesi ile finansal yapının rahatlatılması.

SONUÇ
Sermaye artırımından elde edilecek 1 Milyar TL'lik kaynak, şirketimizin borçluluk oranlarını azaltırken; gayrimenkul projeleriyle bilançodaki aktif kalitesini yükseltecek, Koyunlu Halı yatırımlarıyla da sürdürülebilir nakit akışı ve ihracat geliri sağlayacaktır.