

**İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**YÖNETİM KURULU KARARI**

**KARAR NO** : 2025/19  
**KARAR TARİHİ** : 20/10/2025  
**GÜNDEM** : Sermaye artırımını nedeniyle elde edilecek gelirlerin kullanım yerlerinin belirlenmesi

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") yönetim kurulu, Şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır:

Şirket Yönetim Kurulu'nun aldığı 20/10/2025 tarih ve 2025/17 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 2.550.000.000,00 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 510.000.000,00 TL'den 627.300.000,00 TL'ye artırılmasına ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak beheri 1 TL nominal değerli, toplam 117.300.000,00 TL nominal tutardaki hamiline yazılı C grubu paylarının sermaye artırımını yoluyla ve Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Zafer Kurşun'un sahip olduğu toplamda 19.762.500,00 TL nominal değerli 19.762.500 adet hamiline yazılı C Grubu pay ve Zafer Yıldırım'ın sahip olduğu toplamda 19.762.500,00 TL nominal değerli 19.762.500 adet hamiline yazılı C Grubu payın halka arz edilmesine karar verildiği dikkate alınarak;

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin (Pay Tebliğ) 33'üncü maddesi kapsamında hazırlanan sermaye artırımından elde edilecek gelirin kullanımına ilişkin ekte yer alan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu"nun kabul edilmesine,
2. Halka arzdan elde edilecek tahmini net gelirin bu rapora uygun şekilde kullanılmasına,
3. Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesi hükümleri uyarınca sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; Şirketimiz paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren, kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki yıllık finansal tabloların ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanması zorunluluğu uyarınca, Pay Tebliği'nin 32'nci maddesinin ikinci fıkrası saklı kalmak kaydıyla bu yükümlülüğün yerine getirilmesine

katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

**Ek: Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu**

**Yönetim Kurulu Başkanı**  
**Zafer YILDIRIM**



**Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı**  
**Zafer KURŞUN**



**Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Özgür Nihat KURŞUN**



**Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Zerrin YILDIRIM**



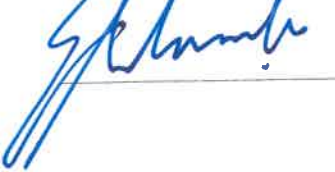
**Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN**



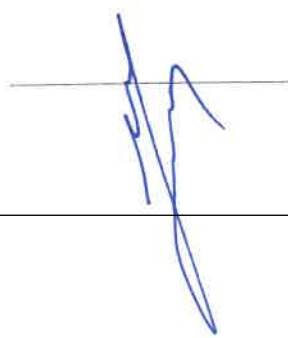
**Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Mert KURŞUN**



**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Rasih Engin AKÇAKOCA**



**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Mihrimah Belma SEKMEN**



**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Şaban DİŞLİ**



Doğrulama Kodu: f0b9f9de-34b1-453c-aabb-5c4c25bb45de



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Bu belge Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuştur. Belgedeki onay, kararın ilgili mevzuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>

## EK: 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.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 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 ARTTIRIMININ GEREKÇESİ:

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket'in 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, 2.550.000.000,00 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 510.000.000,00 TL olan çıkarılmış sermayesini 627.300.000,00 TL'ye artırarak beheri 1 TL nominal değerli, toplam 117.300.000,00 TL nominal tutarda 117.300.000 adet hamiline yazılı C grubu pay ihraç etmeyi, ihraç edilen bu payların halka arzını ve pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanmasını planlamaktadır. Sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek paylardan Şirket halka arz geliri elde edecektir.

Şirket sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edilecek brüt halka arz gelirinden ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra temin edilen fonun aşağıda belirtilen oranlarda ve belirtilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.

| Kullanım Alanı             | Kullanım Yüzdesi (%) |
|----------------------------|----------------------|
| Finansal borç geri ödemesi | 95-100               |
| AVM yenileme yatırımları   | 0-5                  |
| <b>TOPLAM</b>              | <b>100</b>           |

- Finansal borç geri ödemesi:** Şirket, İstinyepark İstanbul Alışveriş Merkezinde %42 paya sahip olan Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin tamamını satın almak için 26 Mart 2024 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 161.666.667 USD, İş Bankası A.Ş.'den 161.666.667 USD ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş.'den 150.247.831,78 Euro tutarında olmak üzere kredi kullanmıştır. Şirket, halka arzdan elde edeceği net gelirin %95 - 100'lük kısmıyla söz konusu banka kredilerini kapatmayı hedeflemektedir. Bu sayede, Şirket'in finansal borç stoğu azaltılarak finansman maliyetleri düşürülerek hem daha sağlam bir finansman yapı elde edilmesi hem de karlılığa olumlu yansıması hedeflenmektedir.
- AVM yenileme yatırımları:** Şirket, halka arzdan elde edilecek fonun %0-5'lik kısmını ise, İstinyepark İstanbul Alışveriş Merkezinin yenilenmesi ve modernizasyonu amacıyla yapılacak yatırımlarında kullanmayı planlamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilecek yatırımlar ile müşteri deneyiminin artırılması, kira gelirlerinin optimize edilmesi ve AVM'nin bölgedeki rekabet gücünün artırılması hedeflenmektedir.

Şirket, halka arz neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılmasını planlamakta olup yerel ve global ekonomik göstergeler dikkate alınarak belirtilen tahsis oranını artırmak veya azaltmak durumunda kalabilecektir. Yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri, ticari hayatın gereklilikleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişiklik gösterebilir. Şirket halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanma ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde Şirket menfaatlerini gözetenek kategoriler



Doğrulama Kodu: f0b9f9de-34b1-453c-aabb-5c4c25bb45de

Bu belge Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuştur. Belgedeki onay, kararın ilgili mevzuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

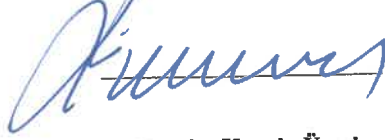
arasında azami %5 oranında geçiş yapabilecektir ve ayrıca makul bir ekonomik gerekçe ile açıklanabildiği lde yukarıda belirtilen kategoriler dışında da kullanılabilecektir.

Halka arzdan elde edilecek kaynağın yukarıda belirtilen kullanım alanlarında kullanımına kadar geçen süre zarfında; TL cinsinden vadeli mevduat ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları ve/veya bono ve/veya tahvil ve/veya emtia ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek diğer yöntem ve enstrümanlar da değerlendirilerek şirket'in finansal yapısına katkı sağlanması planlanmaktadır. 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.

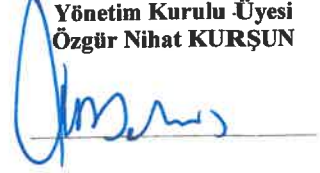
**Yönetim Kurulu Başkanı**  
**Zafer YILDIRIM**



**Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı**  
**Zafer KURşUN**



**Yönetim Kurulu yesi**  
**zgr Nihat KURşUN**



**Yönetim Kurulu yesi**  
**Zerrin YILDIRIM**



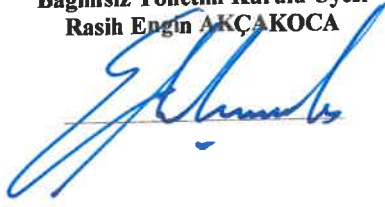
**Yönetim Kurulu yesi**  
**Zeynep YILDIRIM GNGREN**



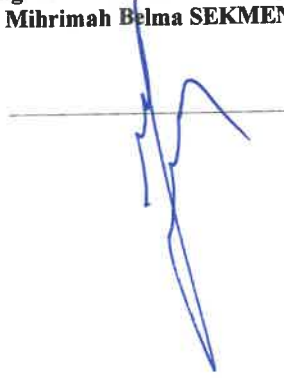
**Yönetim Kurulu yesi**  
**Mert KURşUN**



**Bağımsız Yönetim Kurulu yesi**  
**Rasih Engin AKÇAKOCA**



**Bağımsız Yönetim Kurulu yesi**  
**Mihrimah Belma SEKMEN**



**Bağımsız Yönetim Kurulu yesi**  
**şaban DİşLİ**



Doğrulama Kodu: f0b9f9de-34b1-453c-aabb-5c4c25bb45de



T.C. TİCARET BAKANLIğI

Bu belge Elektronik Ticari Defter Sistemi (ETDS) tarafından oluşturulmuştur. Belgedeki onay, kararın ilgili mevzuat kapsamında oluşturulan ve şirkete ait olan elektronik defterde yer aldığına dair olup; karardaki imzaların onayını kapsamamaktadır. Doğrulama için: <https://etds.ticaret.gov.tr/BelgeDogrulama>