İşbu taslak izahname hâlihazırda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından incelenmektedir ve henüz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip kesinleşen izahname ayrıca ilan edilecektir. Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar bu kararlarını nihai izahnamede yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.

İSTİNYEPARK İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca ___/___/2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 510.000.000,00 TL'den 627.300.000,00 TL'ye artırılması nedeniyle çıkarılacak beheri 1 TL nominal değerli, toplam 117.300.000,00 TL nominal tutardaki hamiline yazılı C grubu pay ve mevcut ortaklardan Zafer KURŞUN'un sahip olduğu 19.762.500,00 TL nominal değerli 19.762.500 adet hamiline yazılı C grubu pay ve Zafer YILDIRIM'ın sahip olduğu 19.762.500,00 TL nominal değerli 19.762.500 adet hamiline yazılı C grubu pay olmak üzere toplam 156.825.000,00 TL nominal tutardaki 156.825.000 adet C grubu hamiline yazılı paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.istinyeparkgyo.com.tr internet sitesi ve halka arzda satışa aracılık edecek Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin sırasıyla www.garantibbvayatirim.com.tr, www.isyatirim.com.tr ve www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 16
2. ÖZET 20
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 56
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 56
5. RİSK FAKTÖRLERİ 67
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 82
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 99
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 132
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 134
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 137
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 164
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 170
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 170
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 173
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 173
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 193
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 194
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 198
19. ANA PAY SAHİPLERİ 200
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 203
21. DİĞER BİLGİLER 209
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 225
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 227
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 231
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 238
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 258
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 260
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 262
29. SULANMA ETKİSİ 265
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 265
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 268
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 268
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 280
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 281
35. EKLER 281

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR		TANIMLAR
2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı	:	23 Temmuz 2006 tarihli 26237 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
282 seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği	:	19 Ocak 2012 tarihli 28178 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 282 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği
4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun	:	09 Nisan 2002 tarihli 24721 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun
4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	:	24 Nisan 2003 tarihli 25088 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu	:	29 Temmuz 1964 tarihli 11766 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu
509 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği	:	19 Ekim 2019 tarihli 30923 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 509 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği
6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	:	15 Haziran 2012 tarihli 28324 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
A.Ş.	:	Anonim şirket
AB	:	Avrupa Birliği
ABD	:	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları / USD	:	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Aday Gösterme Komitesi	:	Şirket'in aday gösterme komitesi

KISALTMALAR		TANIMLAR
ATM	:	Bankamatik (*automated teller machine*)
Avro / EUR / Euro	:	Avrupa Birliği'nin resmi para birimi
AVM	:	Alışveriş Merkezi
AVM Yönetmeliği	:	26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik
Bakanlar Kurulu	:	Türkiye Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu, 9 Temmuz 2018 tarihinden itibaren Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı
Bankacılık Kanunu	:	1 Kasım 2005 tarihli ve 25983 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 5411 sayılı Bankacılık Kanunu
Borsa İstanbul / Borsa / BIST	:	Borsa İstanbul A.Ş.
Borsa İstanbul Yıldız Pazar	:	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmın piyasa değeri 2.000.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
BSMV	:	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
COVID-19 / Pandemi	:	SARS-Cov 2 virüsünün neden olduğu COVID-19 salgını
ÇED Raporu	:	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	:	29 Temmuz 2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Bakanlığı	:	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Çevre Kanunu	:	11 Ağustos 1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 2872 sayılı Çevre Kanunu
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	:	10 Eylül 2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Çevre ve İzin Lisans Yönetmeliği
Damga Vergisi Kanunu	:	1 Temmuz 1964 tarihli ve 11751 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Damga Vergisi Kanunu

KISALTMALAR		TANIMLAR
Denetim Komitesi / Denetimden Sorumlu Komite	:	Şirket'in denetim komitesi
Doğuş Turizm / DTS	:	Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.
EFT	:	Elektronik fon transferi
Esas Sözleşme	:	Şirket'in esas sözleşmesi
Garanti Bankası	:	Türkiye Garanti Bankası A.Ş. veya herhangi bir şubesi
Garanti Yatırım	:	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği	:	23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği
Gelir Vergisi Kanunu / GVK	:	06 Ocak 1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge	:	25.04.2024 tarihinde tescil edilip 25.04.2024 tarihli ve 11069sayılı TTSG'de ilan edilmiş olan Şirket'in Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge
GSYİH	:	Gayri safi yurtiçi hasıla
GYO	:	Gayrimenkul yatırım ortaklığı
GYO Tebliği	:	28 Mayıs 2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış III-48.I sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği
Halka Arz Edenler	:	Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri

KISALTMALAR		TANIMLAR
Halka Arz Eden Pay Sahipleri	:	Zafer YILDIRIM ve Zafer KURŞUN
Halka Arz Edilecek Paylar	:	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 510.000.000,00 TL'den 627.300.000,00 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 117.300.000,00 TL nominal değerli 117.300.000 adet C grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek toplam 39.525.000,00 TL nominal değerli 39.525.000 adet C grubu paydan oluşan toplam 156.825.000,00 TL nominal değerli 156.825.000 adet C grubu hamiline yazılı pay
Hazine ve Maliye Bakanlığı	:	Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı
Hukukçu Raporu	:	İzahname'nin 5 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan Verdi Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmış bağımsız hukukçu raporu.
ICSC	:	Uluslararası Alışveriş Merkezi Konseyi (*International Council of Shopping Center*)
İmar Kanunu	:	9 Mayıs 1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 3194 sayılı İmar Kanunu
II-5.2 Sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	:	28 Haziran 2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
ISIN	:	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası (*International Securities Identification Number*)
İstinye Yönetim	:	İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi
İstinyepark İstanbul AVM	:	Pınar Mahallesi Katar Caddesi No:11 34460 Sarıyer/İstanbul adresinde bulunan İstinyePark İstanbul AVM'yi oluşturan 677 adet bağımsız bölüm
İş Bankası	:	Türkiye İş Bankası A.Ş. veya herhangi bir şubesi

KISALTMALAR		TANIMLAR
İş Kanunu	:	10 Haziran 2003 ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	:	30 Haziran 2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	:	26 Aralık 2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Yatırım	:	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	:	10 Ağustos 2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
İTO	:	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	:	22.06.2013 sayılı ve 28685 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kâr Payı Tebliği	:	23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği
Kayıtlı Elektronik Posta Sistemine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik	:	25 Ağustos 2011 tarihli ve 28036 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Kayıtlı Elektronik Posta Sistemine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik
Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği	:	25 Aralık 2013 tarihli ve 28862 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği
KDV	:	Katma değer vergisi
KEP	:	Kayıtlı elektronik posta
Konsorsiyum Liderleri	:	Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım

KISALTMALAR		TANIMLAR
Konsorsiyum Üyesi (birlikte Konsorsiyum Üyeleri)	:	İşbu İzahname'nin 25.1.3.2 sayılı maddesinin c bendinde sayılan konsorsiyum üyeleri
Kredi Sözleşmesi	:	Kredi alan olarak Şirket; kredi veren veya kredi temsilcisi olarak Garanti Bankası, kredi veren veya teminat temsilcisi olarak İş Bankası Güneşli Kurumsal Şubesi ve kredi veren olarak Ziraat Bankası İstanbul Kurumsal Şubesi arasında akdedilen 26 Mart 2024 tarihli kredi sözleşmesi
Kurumlar Vergisi Kanunu / KVK	:	21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	:	Kurumsal Yönetim Tebliği başta olmak üzere Kurul düzenlemelerinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Komitesi	:	Şirket'in kurumsal yönetim komitesi
Kurumsal Yönetim Tebliği	:	3 Ocak 2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVKK	:	7 Nisan 2016 tarihli ve 29677 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Ltd. Şti.	:	Limited şirket
m. / md.	:	Madde
m^2	:	Metrekare
Mevcut Ortaklar	:	Zafer KURŞUN, Zafer YILDIRIM, Özgür Nihat KURŞUN, Zerrin YILDIRIM, Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN, Simper KURŞUN ve Mert KURŞUN
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
mn	:	Milyon
mr	:	Milyar

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KISALTMALAR		TANIMLAR
No.	:	Numara
Orjin Grubu	:	Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Levent Leya Turizm ve Ticaret A.Ş., Orjin Konaklama Yönetim Hizmetleri A.Ş., Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş., Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm A.Ş., Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş., ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., İstinye Teras Sanat ve Eğlence İşletmeleri A.Ş., İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği	:	31 Aralık 2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği
Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	:	27 Haziran 2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Güvenlik Kanunu	:	26 Haziran 2004 tarihli ve 25504 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun
Pay Tebliği	:	22 Haziran 2013 tarihli 28685 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Perakende Ticaret Kanunu	:	29 Ocak 2015 tarihli ve 29251 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun
PERBİS	:	Perakende Bilgi Sistemi
Resmî Gazete	:	Türkiye Cumhuriyeti resmî gazetesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	:	Şirket'in riskin erken saptanması komitesi

KISALTMALAR		TANIMLAR
Sermaye Piyasası Kanunu / SPKn	:	30 Aralık 2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	:	13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sıfır Atık Belgesi	:	Sıfır Atık Yönetmeliği'nde verilen sıfır atık belgesi
Sıfır Atık Yönetmeliği	:	12 Temmuz 2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Sıfır Atık Yönetmeliği
SGK	:	Sosyal Güvenlik Kurumu
SMMM	:	Serbest muhasebeci ve mali müşavir
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	:	16 Haziran 2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPK / Kurul / Sermaye Piyasası Kurulu	:	Sermaye Piyasası Kurulu
Şirket / İhraççı / İstinyepark İstanbul	:	İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun	:	26 Haziran 1933 tarihli ve 2437 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun
Takasbank	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi
Talep Bedeli	:	Yatırımcılar için, talep ettikleri pay adetleri ile halka arz fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutar
TBK		4 Şubat 2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

KISALTMALAR		TANIMLAR
T.C.	:	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası A.Ş.
Tebliğ No: 2008-32/34	:	Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)
TFRS	:	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ	:	29 Ağustos 2012 tarihli 28396 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullar Hakkında Tebliğ
TL / Türk Lirası / ₺	:	Türkiye Cumhuriyeti'nin resmi para birimi
TMS	:	Türkiye muhasebe standartları
TTSG	:	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜFE	:	Tüketici fiyat endeksi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar	:	11 Ağustos 1989 tarihli 20249 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında 32 Sayılı Karar
Türk Ticaret Kanunu / TTK	:	14 Şubat 2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vb.	:	ve benzeri
Ücret Komitesi	:	Şirket'in ücret komitesi
Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği	:	24 Aralık 2013 tarihli 28861 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği

KISALTMALAR		TANIMLAR
VERBİS	:	Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi
Vergi Usul Kanunu / VUK	:	10 Ocak 1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Ziraat Bankası	:	Türkiye Cumhuriyet Ziraat Bankası A.Ş. veya herhangi bir şubesi
Ziraat Yatırım	:	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

[Borsa İstanbul görüşü ilerleyen aşamalarda eklenecektir.]

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek bulunmamaktadır.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Zafer YILDIRIM Yönetim Kurulu Başkanı 21.10.2025 'İSTİNYEPARKİSTANBUL' Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mert KURŞUN Yönetim Kurulu Üyesi 21.10.2025 'İSTİNYEPARKİSTANBUL' Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Zafer YILDIRIM 21.10.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Zafer KURŞUN 21.10.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Buse YEBEN Yönetmen 21.10.2025 GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı Noramin Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Tel: 0212 384 10 10 Ali Mert HASANREİSOĞLU Birim Müdürü 21.10.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
İdil Er KURUCU Müdür 21.10.2025 İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Yüsra Küçükbahçıvan PARILTILI Müdür 21.10.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tijen KANDEMİR Genel Müdür Yardımcısı 21.10.2025 ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK NO: 44/B ÜMRANİYE/İSTANBUL BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594 Davut DURMUŞ Yetkili 21.10.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin **PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Baran YILMAZ **Sorumlu Denetçi**	**30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 Hesap Dönemlerine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu**

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin **TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Ece KADIOĞLU **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Ozan KOLCUOĞLU** **Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**28.05.2024 tarihli ve 2024REV345 numaralı, 23.07.2024 tarihli ve 2024REV663 numaralı, 30.09.2024 tarihli ve 2024REV923 numaralı, 31.12.2024 tarihli ve 2024REV1286 numaralı ve 30.06.2025 tarihli ve 2025REV560 numaralı (19.09.2025revize tarihli) Gayrimenkul Değerleme Raporları**

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI			
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	**Ticaret Unvanı:** İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi **İşletme Adı:** İstinyepark İstanbul	
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki statüsü:**	Anonim şirket
		Tabi olduğu mevzuat:	Türkiye Cumhuriyeti kanunları
		Kurulduğu ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
		Kurulduğu yıl:	2023

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		Merkez adresi:	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi Sitesi No: 27 İç Kapı No: 77 Sarıyer / İstanbul
		Telefon ve Faks Numarası	**Telefon:** 0212 345 62 62 **Faks:** 0 212 345 70 71
		İnternet Adresi	www.istinyeparkgyo.com.tr
		Kep Adresi	istinyeparkistanbul@hs02.kep.tr
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Esas Sözleşme'nin "*Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5. maddesi çerçevesinde Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket'in merkez adresi, Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi Sitesi No: 27 İç Kapı No: 77 Sarıyer / İstanbul'dur. İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 14/06/2024 tarihinde GYO'ya dönüşüm için Kurul'a başvuruda bulunmuş olup dönüşüm başvurusu Kurul'un 19/06/2025 tarihli ve 35/1068 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 22 Temmuz 2025 tarihinde Şirket'in GYO dönüşümüne ilişkin olağanüstü genel kurul toplantısı İTO nezdinde tescil edilerek TTSG'de yayınlanmıştır. Şirket İstinyepark İstanbul AVM'nin tamamının mülkiyetine sahiptir. İstinyepark İstanbul AVM yatırımı 2005 yılında başlamış olup, alışveriş merkezinin açılışı Eylül 2007'de yapılmıştır. İstinyepark İstanbul AVM'nin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kiralanabilir alanı 103.469,28 m^2 olup 677 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İstinyepark İstanbul AVM'yi oluşturan bağımsız bölümlerin tamamı Şirket'in mülkiyetindedir. İstinyepark İstanbul AVM ortalama %99 doluluk oranı ile çalışmakta olup, Şirket'in gelirleri sabit kira gelirleri ve ciro kira gelirlerinin yanı sıra, reklam ve diğer gelirlerden oluşmaktadır.	

		Şirket'in İstinyepark İstanbul AVM üzerinden elde ettiği esas gelir kalemi olan kira geliri, sabit kira ve ciro kira olarak iki gruba ayrılmaktadır. Sabit kira, sözleşmede belirlenmiş sabit bir miktarı ifade ederken, ciro bazlı kira, İstinyepark İstanbul AVM'nin kiracılarının satışına bağlı olarak ciro üzerinden hesaplanan kira bedelini ifade etmektedir. İstinyepark İstanbul AVM, 2007 yılının Eylül ayında açıldığından bu yana, 96.057,31 m^2 kiralabilir alan ve 7.411,97 m^2 eklentileri ile birlikte toplam 103.469,28 m^2 kiralanabilir alana ulaşmış olup; toplam 285.559,98 m^2 inşaat alanı ve 332 adet kiracısı ile dünyada ve Türkiye'deki mevcut birçok alışveriş merkezine göre büyüklük ve marka karması bakımından avantajlı bir konuma sahiptir. **Tablo:** İstinyepark İstanbul AVM'nin Metrekare Bazında Alan Dağılımı **Fonksiyon** / **Alan (m^2)** Dükkân Alanları — 87.223,39 Depo Alanları — 4.485,75 Sinema Tiyatro Alanları — 3.229,56 Restoran Alanları — 8.530,58 **Toplam Kiralanabilir Alan** — **103.469,28** Ortak Alanlar — 182.090,67 **Genel Toplam** — **285.559,95** Açık ve kapalı alışveriş mekanları ile farklı beğeni ve ihtiyaçlara cevap veren İstinyepark İstanbul AVM, işbu İzahname tarihi itibarıyla 144 adet hazır giyim mağazasının yanı sıra dünya mutfaklarını da bünyesinde barındıran 61 adet çok seçenekli restoranları ve yiyecek içecek ünitleri, 46 adet aksesuar, güzellik ve sağlık mağazası, 26 adet ev aksesuarı, mobilya, beyaz eşya ve elektronik mağazaları yanısıra 55 adet çok çeşitli mağazaları ile tüm alternatifleri aynı anda sunan alışveriş merkezi olma özelliğini korumaktadır. Toplam 332 adet kiracısı bulunan AVM sinema ve tiyatro salonları çocuk eğlence merkezi, gastronomi dükkanları ile ziyaretçilerine hizmet vermektedir. Kiracılarının 239 adedi yerli şirketlerden, 93 adedi yabancı şirketlerden oluşmaktadır.
B.4 a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen**	Türkiye'de bulunan alışveriş merkezlerinin doygunluğa ulaşması, COVID-19 pandemisinden sonra değişen ve gelişen alışveriş alışkanlıkları, büyük şehirlerde alışveriş merkezlerinin aynı zamanda sosyal yaşamın bir parçası haline gelmesi, enflasyona ve faizlere bağlı

	önemli en son eğilimler hakkında bilgi	yatırım iklimi, sektörü olumlu ve olumsuz etkileyecek faktörler arasında sayılabilir. Özellikle 2010 yılından sonra sayıları hızla artan AVM'ler, bulundukları şehirlerde çekim merkezi olmaya başlamıştır. Sayıları hızla artmış olan AVM'lerin sundukları hizmetler ve marka çeşitlilikleri zamanla gelişmiş ve sektör olgunluğa ulaşmıştır. Ancak hızlı açılımın getirdiği sorunları da yaşayan sektör; başarısız olan, hizmet kalitesini geliştiremeyen, marka çeşitliliğini oluşturamayan AVM'leri dönüştürmüş ve değiştirmiş durumdadır. Tüm bu değişim ve dönüşümden sonra sektör yasal düzenlemeler ile birlikte gelişmiştir. Son dönemlerde yeni açılan AVM'lerin sayıları azalsa da AVM'ler organik olarak büyümeye devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde de Türkiye'nin içinde bulunduğu enflasyonist ortamda özellikle yabancı para ile uzun vadeli borçlanma imkanlarının azalmasının AVM yatırımları gibi büyük yatırımların önünde zorluk olarak durmaya devam edeceği düşünülmektedir. Bu durum başarılı operasyonu olan, marka çeşitliliği fazla bilinirliği ve mağaza doluluğu yüksek AVM'leri ön plana çıkarmış ve ziyaretçi sayıları giderek artmıştır. Perakende sektörünün de dinamizmi ile birlikte pandemi sonrası sektör çok başarılı ekonomik sonuçlar yaratmıştır. Pandemi ile birlikte hızlanan internet üzerinden alışveriş pandemiden sonra yavaşlamış ve bunun yanında AVM'lerin sadece alışveriş için değil toplumun sosyalleşme amacıyla da ziyaret ettiği yerler haline geldiği görülmüştür. Özellikle yeni nesil AVM'ler salt alışveriş markaları ile değil sosyal alanları, tiyatroları, yiyecek içecek üniteleri, açık ve kapalı alanları ile ziyaretçilerine farklı deneyimler yaşatmaktadır. Sektörün önümüzdeki dönemde bulunduğumuz coğrafyada yaşanan olumsuz siyasi gelişmeler, ülkeler arasında yaşanan savaşlar ve çekişmelerin sonlanması ile birlikte ekonomik ve siyasi konjonktürün değişimi sonrası pozitif etkileneceği düşünülmektedir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket'in ortaklık yapısı yedi gerçek kişi pay sahibinden oluşmaktadır. Şirket'in, konsolidasyona tabi tek bağlı ortaklığı İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi'dir. İstinyepark İstanbul AVM, İstinye Yönetim tarafından işletilmektedir.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket, Kurşun ailesi ile Yıldırım ailesinin aynı oranda paya sahip olduğu ve Zafer Kurşun ve Zafer Yıldırım'ın yönetici olduğu Orjin Grubu'na dahildir. Orjin Grubu aşağıdaki şirketlerden oluşmaktadır:

1) Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	8) Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş.
2) Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	9) Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
3) Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	10) ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş.
4) Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	11) İstinye Teras Sanat ve Eğlence İşletmeleri A.Ş.
5) Levent Leya Turizm ve Ticaret A.Ş.	12) İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.
6) Orjin Konaklama Yönetim Hizmetleri A.Ş.	13) Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.
7) Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm A.Ş.	

Orjin Grubu, 1980 yılında Zafer Kurşun ve Zafer Yıldırım tarafından kurulmuş olup, kuruluşundan bu yana üretim ve ticaret alanlarında faaliyetlerine devam etmektedir. Orjin Grubu, ticari faaliyetlerine 1980'lerin başında deri giyim ve aksesuar üretimi ile başlamıştır. Orjin Grubu, ihracatı ön planda tutarak Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanlı şirketi ile uluslararası lüks markalar için yüksek nitelikli deri ve kürk ürünleri üretmekte ve ihraç etmektedir.

Orjin Grubu 1990'lı yıllarda faaliyet alanına gayrimenkul yatırımlarını eklemiştir ve halen ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırımları alanında faaliyetlerine devam etmektedir. Bu kapsamda, Orjin Grup'un gayrimenkul alanındaki çalışmaları öncelikle İstanbul'da simge olarak algılanan binaların alınıp aslına uygun olarak geliştirilmesi ve atıl durumda olan bu binaların tekrar hizmete sunulması vizyonu ile başlamıştır. Orjin Grubu'nun İstanbul'un Nişantaşı, Pera, İstiklal Caddesi ve Bağdat Caddesi muhitlerinde yatırım yaptığı binalar bugün müze, konaklama ve perakende gibi sektörlere hizmet etmekte olup Orjin Grubu'nun aynı zamanda İstanbul'un farklı yerlerinde ve DESBAŞ İstanbul Endüstri ve Ticaret Serbest Bölgesi'nde fabrika binaları ve lojistik depolarından da oluşan çeşitli bir gayrimenkul portföyü bulunmaktadır.

İzahname tarihi itibarıyla, Orjin Grubu, alışveriş caddelerindeki tarihi binalar, otel, ofis ve İstanbul'un farklı konumlarındaki lojistik

		binalarından oluşan bir gayrimenkul portföyüne sahiptir. 2005 yılında inşasına başlanan ve 2007 yılında hizmete açılan İstinyepark İstanbul AVM Orjin Grubu'nun en tanınmış yatırımlarından olmakla birlikte, Orjin Maslak İş Merkezi, İstinyepark İzmir AVM ve Hyatt Regency İzmir İstinyepark Hotel Projesi de Orjin Grubu'nun gayrimenkul portföyünde yer almaktadır.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi** **İhraççının hâkim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	**İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin doğrudan ortaklık yapısı:**

Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı (TL) / Oy Hakkı Oranı (%) 12.09.2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı itibarıyla	
Zafer KURŞUN	A	102.000.000,00	20
	C	127.762.182,00	25,05
Zafer YILDIRIM	B	102.000.000,00	20
	C	126.889.236,00	24,88
Özgür Nihat KURŞUN	C	12.538.506,00	2,46
Mert KURŞUN	C	12.538.506,00	2,46
Simper KURŞUN	C	160.806,00	0,03
Zerrin YILDIRIM	C	13.064.489,00	2,56
Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN	C	13.046.275,00	2,56
Toplam		**510.000.000,00**	**100**

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin yarısı A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri, diğer yarısı ise B grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme kapsamında, A grubu ve B grubu payların üçüncü kişilere devri, devre konu payların öncelikle mevcut pay sahiplerine ön alım hakkı kapsamında teklif edilmiş olması kaydıyla ve yönetim kurulunun devre onay vermesiyle mümkündür. Ön alım hakkı kullandırılmaksızın yapılan pay devirlerinde yönetim kurulu onay istemini reddebilir. Bu bağlamda:

A grubu paylarının tamamını veya bir kısmını devretmek isteyen pay sahibi; devretmek istediği payların adedi, söz konusu paylar için talep ettiği fiyatı, ödeme koşulları ve varsa devre ilişkin diğer koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle devre konu payları öncelikle (varsa) diğer A grubu pay sahiplerine teklif edecektir. A grubu pay sahipleri, teklif edilen paylara ilişkin söz konusu teklifin kendilerine

		ulaştığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir. Diğer A grubu pay sahiplerinin Esas Sözleşme'nin 10.2.1. maddesi uyarınca ön alım hakkını kullanmamaları halinde, A grubu payını devretmek isteyen pay sahibi Esas Sözleşme'nin 10.2.2.maddesi uyarınca devre konu payları aynı fiyat ve koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle bu defa B grubu pay sahiplerine öncelikle teklif edecektir. B grubu pay sahipleri, teklif edilen payları söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir. B grubu paylarının tamamını veya bir kısmını devretmek isteyen pay sahibi; devretmek istediği payların adedi, söz konusu paylar için talep ettiği fiyatı, ödeme koşulları ve varsa devre ilişkin diğer koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle devre konu payları öncelikle (varsa) diğer B grubu pay sahiplerine teklif edecektir. B grubu pay sahipleri, teklif edilen paylara ilişkin söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir. Diğer B grubu pay sahiplerinin Esas Sözleşme'nin 10.2.3. maddesi uyarınca ön alım hakkını kullanmamaları halinde, B grubu payını devretmek isteyen pay sahibi, Esas Sözleşme'nin 10.2.4.maddesi uyarınca, devre konu payları aynı fiyat ve koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle bu defa A grubu pay sahiplerine öncelikle teklif edecektir. A grubu pay sahipleri, teklif edilen payları söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir. Ön alım hakkını kullanmak isteyen her pay sahibi teklif edilen payların tamamı için ön alım hakkını kullanmak zorundadır. Birden fazla pay sahibinin ön alım hakkını kullanmak istemesi halinde, teklif edilen payların tamamı ön alım hakkını kullanacak pay sahipleri arasında Şirket'teki pay sahipliği oranı esas alınarak paylaştırılır. Ön alım hakkı sahipleri, ön alım hakkını kullanmak yerine paylarını devretmek isteyen pay sahibine Esas Sözleşme'de ön alım hakkı kullanımı için belirlenmiş olan süre içinde noter kanalıyla göndereceği bir ihbarla kendilerine ait aynı orandaki ve aynı grup paylarının da birlikte devrini talep edebilir. Bu durumda, paylarını devretmek isteyen

pay sahibi; birlikte satış ihbarında bulunan pay sahibinin de paylarının eş anlı olarak aynı koşullarla devrini sağlar.

Mevcut Ortaklar'ın ön alım haklarını kullanmamaları halinde, devre konu paylar mevcut pay sahiplerine teklif edilen koşullardan daha elverişli şartlarla olmaması kaydıyla üçüncü kişilere devredilebilir.

A grubu payların, A grubu pay sahipleri arasındaki devirlere ya da B grubu pay sahiplerine devrinde; B grubu payların, B grubu pay sahipleri arasındaki devirlere ya da A grubu pay sahiplerine devrinde ön alım merasimine uyulmuş olması kaydıyla yönetim kurulu devre onay vermekten imtina edemez.

A grubu ve B grubu payların borsada işlem görebilir nitelikte paya dönüştürülmesi ve/veya borsada devri Esas Sözleşme'nin tadili suretiyle söz konusu payların C grubuna çevrilmesi suretiyle mümkündür. Bu durumda diğer pay sahiplerine ön alım hakkı kullandırılmaz.

Şirket'in A ve B grubu paylarının Zafer KURŞUN ve Zafer YILDIRIM ile bunların alt soyuna mensup olmayan kişiler tarafından miras, mirasın paylaşımı, eşler arasındaki mal rejimi hükümleri veya cebri icra yoluyla edinilmesi halinde, Şirket TTK'nın 493/4 ncü maddesi delaletiyle payları edinen kişiye paylarını gerçek değeri ile devralmayı teklif ederek söz konusu işlemi onaylamayı reddedebilir ya da bu şekilde edinilen payları C grubuna çevrilerek pay defterine kaydetmek suretiyle devre onay verebilir.

B.7 **Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**

Bilanço,

Şirket'in kuruluş tarihi olan 7.10.2023 ile 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihinde sona eren dönemlere ilişkin bağımsız denetimden geçmiş bireysel ve konsolide finansal durum tablosu ve meydana gelen önemli değişiklikler aşağıda yer almaktadır.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
VARLIKLAR	**7 Eylül 2023**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2024**	**30 Haziran 2025**
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	-	**227.521.655**	**453.624.145**	**511.176.238**
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	599.479	1.948.004	128.398.083
Ticari Alacaklar	-	174.270.858	256.890.316	164.833.688
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*47.129.525*	*1.040.553*	*1.451.392*

-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*127.141.333*	*255.849.763*	*163.382.296*
Diğer Alacaklar	-	-	130.648	118.016.737
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-	*117.000.000*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	*130.648*	*1.016.737*
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.488.807	17.355.497	30.012.206
-İlişkili Olmayan Taraflara				
Peşin Ödenmiş Giderler	-	*3.488.807*	*17.355.497*	*30.012.206*
Diğer Dönen Varlıklar	-	49.162.511	177.299.680	69.915.524
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	-	*516.169*	*746.251*	*13.604.957*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	-	*48.646.342*	*176.553.429*	*56.310.567*
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**53.924.871.531**	**77.089.145.597**	**74.650.929.918**
Diğer Alacaklar	-	38.744	506.489	434.106
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	*38.744*	*506.489*	*434.106*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	50.738.670.736	53.709.741.403	77.080.795.498	74.625.465.000
Maddi Duran Varlıklar	-	-	4.685.892	11.178.953
Peşin Ödenmiş Giderler	-	215.091.384	3.157.718	13.851.859
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*200.295.757*	-	*6.000.000*
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*14.795.627*	*3.157.718*	*7.851.859*
TOPLAM VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**54.152.393.186**	**77.542.769.742**	**75.162.106.156**

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
KAYNAKLAR	**7 Eylül 2023**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2024**	**30 Haziran 2025**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**16.298.051**	**503.770.360**	**3.233.459.792**	**3.064.240.009**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	2.589.804.022	2.749.119.566

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- Banka Kredileri	-	-	*2.589.804.022*	*2.749.119.566*
Ticari Borçlar	10.480.884	256.384.344	331.682.307	134.618.656
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*3.876.477*	*223.682.675*	*262.958.762*	*5.949.518*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6.604.407*	*32.701.669*	*68.723.545*	*128.669.138*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	5.723.283	6.069.845
Ertelenmiş Gelirler	-	9.695.893	27.680.135	21.977.421
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	168.071.650	167.653.075	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.817.167	69.618.473	110.916.970	152.454.521
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	*13.991.913*	*1.130.467*	*630.006*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	*5.817.167*	*55.626.560*	*109.786.503*	*151.824.515*
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**12.623.771.656**	**12.157.609.591**	**30.903.760.132**	**28.246.064.680**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	13.673.247.277	11.854.833.536
- Banka Kredileri	-	-	*13.673.247.277*	*11.854.833.536*
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	12.693.852
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12.623.771.656	12.157.609.591	17.230.512.855	16.378.537.292
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.405.549.818**	**43.851.801.467**
Ödenmiş Sermaye	119.222.800	119.222.800	510.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.102.895.423	1.102.895.423	1.239.857.584	1.239.857.584
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	25.994.990	54.076.953
Diğer Yedekler	6.715.511	6.715.511	6.715.511	6.715.511
Geçmiş Yıllar Karları	36.869.767.295	36.869.767.295	39.830.047.600	41.594.899.770
Net Dönem Karı	-	3.392.412.206	1.792.934.133	446.251.649
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.405.549.818**	**43.851.801.467**
TOPLAM KAYNAKLAR	**50.738.670.736**	**54.152.393.186**	**77.542.769.742**	**75.162.106.156**

Dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	-	**227.521.655**	**453.624.145**	**511.176.238**
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	599.479	1.948.004	128.398.083
Ticari Alacaklar	-	174.270.858	256.890.316	164.833.688
Diğer Alacaklar	-	-	130.648	118.016.737
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.488.807	17.355.497	30.012.206
Diğer Dönen Varlıklar	-	49.162.511	177.299.680	69.915.524

İstinyepark İstanbul AVM, 2007 yılından 7 Eylül 2023 tarihine kadar %58'lik payı Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş, %42'lik payı DTS sahipliğinde faaliyetlerini sürdürmüştür. Şirket, ilgili %58'lik bölümün 7 Eylül 2023 tarihinde Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla ayrılması suretiyle Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı altında kurulmuştur. Dolayısıyla 7 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarda dönen varlıklar 0 TL'dir.

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlerde dönen varlıklar sırasıyla 0 TL, 227.521.655 TL, 453.624.145 TL ve 511.176.238 TL'dir. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıkların toplam varlıkların içerisindeki payı sırasıyla %0,0, %0,4, %0,6 ve %0,7 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıkları, diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve peşin ödenmiş giderler kalemlerinden oluşmaktadır.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**53.924.871.531**	**77.089.145.597**	**74.650.929.918**
Diğer Alacaklar	-	38.744	506.489	434.106
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	50.738.670.736	53.709.741.403	77.080.795.498	74.625.465.000

Maddi Duran Varlıklar	-	-	4.685.892	11.178.953
Peşin Ödenmiş Giderler	-	215.091.384	3.157.718	13.851.859

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 itibarıyla finansal durum tablolarda yer alan duran varlıklar sırasıyla 50.738.670.736 TL, 53.924.871.531 TL, 77.089.145.597 TL ve 74.650.929.918 TL'dir. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla duran varlıkların toplam varlıkların içerisindeki payı sırasıyla %100,0, %99,6, %99,4 ve %99,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemlerinden oluşmaktadır.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**16.298.051**	**503.770.360**	**3.233.459.792**	**3.064.240.009**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	2.589.804.022	2.749.119.566
Ticari Borçlar	10.480.884	256.384.344	331.682.307	134.618.656
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	5.723.283	6.069.845
Ertelenmiş Gelirler	-	9.695.893	27.680.135	21.977.421
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	168.071.650	167.653.075	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.817.167	69.618.473	110.916.970	152.454.521

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 itibarıyla finansal durum tablolarda yer alan kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla 16.298.051 TL, 503.770.360 TL, 3.233.459.792 TL ve 3.064.240.009 TL'den oluşmaktadır. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla, %0,03, %0,9, %4,2 ve %4,1 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar ertelenmiş gelirler ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**12.623.771.656**	**12.157.609.591**	**30.903.760.132**	**28.246.064.680**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	13.673.247.277	11.854.833.536
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	12.693.852
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12.623.771.656	12.157.609.591	17.230.512.855	16.378.537.292

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablolarda yer alan uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla 12.623.771.656 TL, 12.157.609.591 TL, 30.903.760.132 TL ve 28.246.064.680 TL'dir. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynakların içerisindeki payı sırasıyla %24,9, %22,5, %39,9 ve %37,6 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 26 Mart 2024 tarihinde imzaladığı Kredi Sözleşmesi ile Ziraat Bankası'ndan 161.666.667 USD, İş Bankası'ndan 161.666.667 USD ve Garanti Bankası'ndan 150.247.831,78 Euro tutarında kredi kullanmış ve kullanılan krediler ile İstinyepark İstanbul AVM'de %42 paya sahip olan DTS'nin %100 tutarındaki hisselerini satın almıştır.

Şirket'in özkaynakları, ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, diğer yedekler, geçmiş yıl karları ve net dönem karı kalemlerinden oluşmaktadır.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Ödenmiş Sermaye	119.222.800	119.222.800	510.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.102.895.423	1.102.895.423	1.239.857.584	1.239.857.584
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	25.994.990	54.076.953
Diğer Yedekler	6.715.511	6.715.511	6.715.511	6.715.511
Geçmiş Yıllar Karları	36.869.767.295	36.869.767.295	39.830.047.600	41.594.899.770

Net Dönem Karı	-	3.392.412.206	1.792.934.133	446.251.649
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.405.549.818**	**43.851.801.467**

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablolarda yer alan özkaynaklar sırasıyla, 38.098.601.029 TL, 41.491.013.235 TL, 43.405.549.818 TL, 43.851.801.467 TL'dir. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla özkaynakların toplam kaynakların içerisindeki payı %75,1 %76,6, %56,0 ve %58,3 olarak gerçekleşmiştir.

Gelir tablosu,

Şirket'in İstinyepark İstanbul AVM üzerinden elde ettiği esas gelir kalemi olan kira geliri, sabit kira ve ciro kira olarak iki gruba ayrılmaktadır. Sabit kira, sözleşmede belirlenmiş sabit bir miktarı ifade ederken, ciro bazlı kira, İstinyepark İstanbul AVM'nin kiracılarının satışına bağlı olarak ciro üzerinden hesaplanan kira bedelini ifade etmektedir. Şirket'in asgari kira gelirleri ve hasılat kira gelirleri dışında, reklam, stand kiosk gibi diğer gelirleri de mevcuttur.

Mali tablolarda DTS ile birleşme tarihi olan 9 Nisan 2024 tarihinde kadar, İstinyepark İstanbul AVM'nin %58'lik bölümünü yansıtmaktadır. DTS'nin, sonuç hesapları ile 9 Nisan 2024 tarihinde mali tablolara konsolide olmasından dolayı, İstinyepark İstanbul AVM'nin %100 gelir ve %100 giderleri bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde yansıtılamamıştır.

Şirket'in kuruluş tarihi olan 7.09.2023 ile 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihinde sona eren dönemlere ilişkin bağımsız denetimden geçmiş konsolide gelir tablosu ve meydana gelen önemli değişiklikler aşağıda yer almaktadır.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (Konsolide)
	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Hasılat	**974.490.680**	**5.026.415.543**	**2.118.696.357**	**3.015.438.813**
Satışların Maliyeti (-)	(87.550.959)	(556.525.158)	(233.717.295)	(302.573.484)
BRÜT KAR	**886.939.721**	**4.469.890.385**	**1.884.979.062**	**2.712.865.329**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(24.380.563)	(199.270.144)	(94.136.436)	(90.994.612)

Pazarlama Giderleri (-)	(14.270.251)	(42.168.770)	(9.548.291)	(16.517.300)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.228.503.109	276.262.181	146.871.813	85.556.331
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.877.872)	(15.646.960.368)	(6.921.395.928)	(2.587.435.980)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	**3.074.914.144**	**(11.142.246.716)**	**(4.993.229.780)**	**103.473.768**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	8.675.123.697	8.675.123.697	-
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**3.074.914.144**	**(2.467.123.019)**	**3.681.893.917**	**103.473.768**
Finansman Gelirleri	7.288.765	369.741.333	155.621.481	45.058.268
Finansman Giderleri (-)	(9.637)	(3.100.899.980)	(1.084.465.344)	(2.875.697.371)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	49.802.666	3.904.093.728	1.503.656.711	2.321.441.421
SÜRDÜRÜLEN FAALİYET-LER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI	**3.131.995.938**	**(1.294.187.938)**	**4.256.706.765**	**(405.723.914)**
Dönem Vergi Gideri (-)	(205.745.798)	(320.802.269)	(213.670.284)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	466.162.066	3.407.924.340	1.498.493.053	851.975.563
NET DÖNEM KARI	**3.392.412.206**	**1.792.934.133**	**5.541.529.534**	**446.251.649**
Sürdürülen Faaliyetlerden				
Pay Başına Kazanç (Tam 1 TL)	7,26	3,64	11,68	0,88
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**3.392.412.206**	**1.792.934.133**	**5.541.529.534**	**446.251.649**

Şirket'in gelirleri

İstinyepark İstanbul AVM'nin asgari kira gelirleri, hasılat kira gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Satışların maliyeti ise AVM'nin ortak alan giderlerinden oluşmaktadır.

Asgari Kira Bedeli;

AVM içerisinde bulunan kiracılar ile yapılan kira kontratlarına göre her bir kiracının ödemekle yükümlü olduğu minimum kira miktarını ifade

		etmektedir. Kiracılar bu tutarı her koşul ve şartta sözleşme geçerli olduğu sürece ödemekle yükümlüdürler. Şirket'in asgari kira gelirleri mağaza ve depo asgari kira gelirleri olarak ikiye ayrılmaktadır. Şirket bu mağaza ve depo asgari kira gelirlerini TL, USD ve EUR cinsinden tahsil etmekte olup 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla asgari kira gelirlerinin içerisinde TL, USD ve EUR gelirlerin oranı sırasıyla %58, %13 ve %29 oranındadır. **Hasılat Kira Bedeli;** İstinyepark İstanbul AVM bulunduğu konum, marka karması ve çekim gücüyle Türkiye'nin önde gelen AVM'lerindendir. Dolayısıyla kiracıların İstinyepark İstanbul AVM mağaza ciro performansları da bu kapsamda yüksektir. Kiracıların aylık ciroları üzerinden kontratlarında belirlenen orandan hesaplanan hasılat kirası, o ay içerisinde kiracının cirosunun belirlenen hasılat kira oranı ile çarpılması sonucunda bulunur. Çıkan tutar asgari kira bedelinin üzerinde ise kiracı aradaki farkı hasılat kirası olarak alışverişmerkezine öder. Hasılat kira gelirinde yaşanan artış azalışların sebebi İstinyepark İstanbul AVM'ye gelen ziyaretçilerin mağazalardan yapacağı alışveriş tutarına bağlıdır. Bu sebeple özellikle hasılat kira gelirlerinde okulların açılış dönemi, efsane cuma indirimleri, sevgililer günü, yılbaşı gibi özel günler sebebiyle dönemsellik mevcuttur. Şirket'in 7 Eylül – 31 Aralık 2023, 1 Ocak – 31 Aralık 2024, 1 Ocak - 30 Haziran 2024 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2025 hesap dönemlerine ait satış gelirleri sırasıyla, 974.490.680 TL, 5.026.415.543 TL, 2.118.696.357 TL ve 3.015.438.813 TL olmuştur. Gelir tablosu kalemleri, mali tablolarda DTS ile birleşme tarihi olan 9 Nisan 2024 tarihinde kadar, İstinyepark İstanbul AVM'nin %58'lik bölümünü yansıtmaktadır. Şirket, 28 Mart 2024 tarihinde DTS'nin satın alımını tamamlamış olup, 9 Nisan 2024 tarihi itibarıyla DTS ile yasal olarak birleşmiştir. 28 Mart 2024 tarihine kadar, İstinyepark İstanbul AVM'ye ait gelir ve giderlerin %58'i mülkiyet payına orantılı olarak İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (eski adıyla Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) %42'si ise DTS tarafından üstleniliyordu. 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla İstinyepark İstanbul AVM'nin hisselerinin tamamının İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda birleşmiş olması sebebiyle, bu tarihten itibaren İstinyepark İstanbul AVM'nin gelir ve giderlerinin tamamı Şirket'in finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

		Şirket'in satış maliyetleri ise İstinyepark İstanbul AVM'nin ortak alan giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in 7 Eylül – 31 Aralık 2023, 1 Ocak – 31 Aralık 2024, 1 Ocak - 30 Haziran 2024 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2025 hesap dönemlerine ait satış maliyetleri sırasıyla, 87.550.959 TL,556.525.158 TL, 233.717.295 TL ve 302.573.484 TL olmuştur. **Şirket'in genel yönetim giderleri,** Ofis giderleri, taşınmaz giderleri, personel giderleri, vergi, resim ve harç giderleri, danışmanlık giderleri, marka kullanım hakkı giderleri, amortisman ve itfa payı giderleri ve diğer giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in genel yönetim giderleri, 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023 hesap döneminde 24.380.563 TL, 1 Ocak 2024-31 Aralık 2024 hesap döneminde 199.270.144 TL, 1 Ocak 2024 -30 Haziran 2024 hesap döneminde 94.136.436 TL ve 1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 hesap döneminde 90.994.612 TL olmuştur. İlgili dönemlerde, genel yönetim giderlerinin hasılata oranı sırasıyla %2,5, %4,0, %4,4 ve %3,0 olarak gerçekleşmiştir. **Şirket'in pazarlama giderleri,** Bakım ve onarım giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in pazarlama giderleri, 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023 hesap döneminde 14.270.251 TL, 1 Ocak 2024-31 Aralık 2024 hesap döneminde 42.168.770 TL, 1 Ocak 2024 -30 Haziran 2024 hesap döneminde 9.548.291 TL ve 1 Ocak 2025 - 30 Haziran 2025 hesap döneminde 16.517.300 TL olmuştur. İlgili dönemlerde, pazarlama giderlerinin hasılata oranı sırasıyla %1,5, %0,08, %0,05, ve %0,05 olarak gerçekleşmiştir. **Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirleri,** Kur farkı gelirleri, maddi duran varlık satış karı, yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ve diğer olağan gelir ve karlardan oluşmaktadır. Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirleri, 7 Eylül 2023 - 31 Aralık 2023 hesap döneminde 2.228.503.109 TL, 1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 hesap döneminde 276.262.181 TL, 1 Ocak 2024 – 30 Haziran 2024 hesap döneminde 146.871.813 TL ve 1 Ocak 2025 - 30 Haziran 2025 hesap döneminde 85.556.331 TL olmuştur.

İlgili dönemlerde, esas faaliyetlerden diğer gelirlerin hasılata oranı sırasıyla %228,7, %5,5, %6,9 ve %2,8 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderleri,

Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışından, kur farkı giderlerinden ve diğer olağan gider ve zararlardan oluşmaktadır.

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderleri, 7 Eylül 2023 - 31 Aralık 2023 hesap döneminde 1.877.872 TL, 1 Ocak 2024-31 Aralık 2024 hesap döneminde 15.646.960.368 TL, 1 Ocak 2024-30 Haziran 2024 hesap döneminde 6.921.395.928 TL ve 1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 hesap döneminde 2.587.435.980 TL olmuştur.

İlgili dönemlerde, esas faaliyetlerden diğer giderlerin hasılata oranı sırasıyla %0,2 %311,3, %326,7, ve %85,8 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri

Pazarlıklı satın almadan kaynaklanan karlardan oluşmaktadır. Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Şirket'in satın alım maliyeti ile Doğuş Turizm'in tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla konsolide kar veya zarar tablosunda 8.632.009.437 TL pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar olarak yatırım faaliyetlerinden gelirler bölümünde muhasebeleştirilmiştir.

İstinyepark İstanbul, nihai ana ortaklarının sahip olduğu İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini 12 Mart 2024 tarihinde satın almıştır. 28 Mart 2024 tarihinde Doğuş Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur. Şirket'in satın alım maliyeti ile İstinye Yönetim'in tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 43.114.260 TL'dir. İki şirketin satın alımından oluşan toplam tutar 8.675.123.697 TL olup pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in finansman gelirleri,

Faiz gelirleri ve kambiyo karlarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in finansman gelirleri, 7 Eylül 2023-31 Aralık hesap döneminde 7.288.765 TL, 1 Ocak 2024-31 Aralık 2024 hesap döneminde 369.741.333 TL, 1 Ocak 2024-30 Haziran 2024 hesap döneminde

		155.621.481 TL, 1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 hesap döneminde 45.058.268 TL olmuştur. İlgili dönemlerde, finansman gelirlerinin hasılata oranı sırasıyla %0,7 %7,4, %7,3 ve %1,5 olarak gerçekleşmiştir. **Şirket'in finansman giderleri,** Kambiyo zararları, faiz giderleri, banka komisyon giderleri ve finansal kiralama faiz giderinden oluşmaktadır. Şirket'in finansman giderleri, 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023 hesap döneminde 9.637 TL, 1 Ocak 2024-31 Aralık 2024 hesap döneminde 3.100.899.980 TL, 1 Ocak 2024-30 Haziran 2024 hesap döneminde 1.084.465.344 TL ve 1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 hesap döneminde 2.875.697.371 TL olmuştur. İlgili dönemlerde, finansman giderlerinin hasılata oranı sırasıyla %0,0 %61,7, %51,2, ve %95,4 olarak gerçekleşmiştir. **Şirket'in dönem vergi giderleri,** 7 Eylül 2023 - 31 Aralık 2023 hesap döneminde 205.745.798 TL, 1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 hesap döneminde 320.802.269 TL, 1 Ocak 2024-30 Haziran 2024 hesap döneminde 213.670.284 TL ve 1 Ocak 2025 - 30 Haziran 2025 hesap döneminde ise 0 TL olmuştur. **Şirket'in ertelenmiş vergi geliri,** 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023 hesap döneminde 466.162.066 TL, 1 Ocak 2024-31 Aralık 2024 hesap döneminde 3.407.924.340 TL, 1 Ocak 2024-30 Haziran 2024 hesap döneminde 1.498.493.053 TL ve 1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 hesap döneminde 851.975.563 TL olmuştur. **Şirket'in net dönem karı,** 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023 hesap döneminde 3.392.412.206 TL, 1 Ocak 2024-31 Aralık 2024 hesap döneminde 1.792.934.133 TL, 1 Ocak 2024-30 Haziran 2024 hesap döneminde 5.541.529.534 TL ve 1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 hesap dönemlerine ait 446.251.649 TL olmuştur. İlgili dönemlerde dönem net kâr marjı sırasıyla %348,1, %35,7, %261,6 %14,8 olarak gerçekleşmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.

B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	

(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (bireysel)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (bireysel)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (konsolide)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (konsolide)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	-	**227.521.655**	**453.624.145**	**511.176.238**
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	599.479	1.948.004	128.398.083
Ticari Alacaklar	-	174.270.858	256.890.316	164.833.688
Diğer Alacaklar	-	-	130.648	118.016.737
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.488.807	17.355.497	30.012.206
Diğer Dönen Varlıklar	-	49.162.511	177.299.680	69.915.524

KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**16.298.051**	**503.770.360**	**3.233.459.792**	**3.064.240.009**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	2.589.804.022	2.749.119.566
Ticari Borçlar	10.480.884	256.384.344	331.682.307	134.618.656
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	5.723.283	6.069.845
Ertelenmiş Gelirler	-	9.695.893	27.680.135	21.977.421
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	168.071.650	167.653.075	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.817.167	69.618.473	110.916.970	152.454.521
NET İŞLETME SERMAYESİ	-	**(276.248.705)**	**(2.779.835.647)**	**(2.553.063.771)**

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin olağan akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. Bununla birlikte, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, dönen varlıklarını 2.553.063.771 TL aşmış olup,

		Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi oluşmaktadır. Şirket, kullandığı kredileri 7 yıl vadeli olarak almış ve ödeme planlarını buna göre oluşturmuştur. Kullanılan kredinin kısa vadeye isabet eden kısmı 2.749.119.566 TL'dir. Mevcut kredilerin tamamı döviz cinsindendir. Kira sözleşmeleri Türk Lirası ve dövizli olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Şirket yabancı sermayeli şirketler ve markalarla yaptığı kira kontratlarında dövizli kira geliri de göz önünde bulundurulduğunda, 1 yıl içersinde vadesi gelen aylık kredi ödemelerini ilgili vade tarihi itibarıyla temin edebilmekte ve dolayısıyla nakit akışından sağlayabilmektedir. Dolayısıyla Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. İzahname tarihi itibariyle Şirket kredilerini geri öderken mevcut kredi ana para ödeme taksitlerinin yanısıra toplamda 16.666.667 USD ve 7.744.734 Euro olmak üzere 5 kez erken ödeme yapmıştır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dâhil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in sermayesini temsil eden paylar, nama yazılı A ve B grubu ile hamiline yazılı C grubundan oluşmaktadır. A ve B grubu paylar imtiyazlıdır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar hamiline yazılı C grubu imtiyazsız paylardır. Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görecek payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Halka Arz Edilecek Paylar Türk Lirası olarak ihraç edilecektir.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.550.000.000,00 (ikimilyarbeşyüzellimilyon) TL olup, bu sermaye her biri 1,00 (bir) TL nominal değerde 2.550.000.000 (ikimilyarbeşyüzellimilyon) adet paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 510.000.000,00 TL olup bu sermaye her biri 1 TL itibari değerde 510.000.000 adet yazılı paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 102.000.000 adet pay karşılığı 102.000.000,00 TL'den; B grubu nama yazılı 102.000.000 adet pay karşılığı 102.000.000,00 TL'den ve C grubu hamiline yazılı

		306.000.000 adet pay karşılığı 306.000.000,00 TL'den oluşmaktadır.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Satışı yapılacak payların ilgili mevzuat uyarınca sahiplerine sağladıkları haklar aşağıda listelenmiştir: • Kârdan pay alma hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, Kar Payı Tebliği) • Oy hakkı (TTK md. 427, 429, 432, 433, 434, 435, 436, SPKn md. 30) • Yeni pay alma hakkı (TTK md. 461, SPKn md. 18) • Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK md. 507) • Ortaklıktan ayrılma hakkı (SPKn md. 23, 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan çıkarma hakkı ve satma hakkı (SPKn md. 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK md.507) • Bedelsiz pay edinme hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19, Pay Tebliği) • Genel kurula davet ve katılma hakkı (TTK md. 414, 415, 425, 436, 1527 SPKn md. 29, 30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurulda Müzakereler Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Bilgi alma ve inceleme hakkı (TTK md. 437, SPKn md. 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal davası açma hakkı (TTK md. 445- 451, SPKn md. 18/6, 20/2) • Azınlık hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn Md. 27) • Özel denetim isteme hakkı (TTK md. 207, 438, 439) Halka Arz Edilecek Paylar, TTK ve SPKn'de düzenlenen haklar haricinde, ilave bir hak tanımamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	[Yoktur.]

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka Arz Edilecek Paylar'ın Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için [●] tarihinde Borsa İstanbul'a başvuruda bulunulmuştur. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" numaralı bölümünde sunulmaktadır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Yıllık kârın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, SPK'nin konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınamaz. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'yle çelişmemek kaydı ile genel kurul tarafından Şirket'in yatırım harcamaları, uzun vadeli stratejileri, kârlılık, nakit durumu ve diğer fon ihtiyaçları ile sektörel ve ekonomik koşullar da dikkate alınarak, her yıl dağıtılabilir net dönem kârının en az %80'inin dağıtılması esastır. Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda mevcut net dağıtılabilir kardan ve diğer kaynaklardan karşılanabileceği sürece dağıtılabilir. Genel kurul toplantısında kâr dağıtımına karar verilmesi halinde, genel kurul tarafından kâr dağıtım tarihinin Şirket'in nakit akışı gözetilerek kesinleştirilmesi konusunda yönetim kurulu yetkilendirebilir. Bu halde, nakit kâr dağıtımının yapılacağı kesinleşmiş tarih, en az on gün önce alınacak bir yönetim kurulu kararı ile belirlenir ve konuya ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulması suretiyle yatırımcıların kâr payı dağıtım tarihi hakkında bilgilendirilmesi sağlanır. Kar Payı dağıtımları nakden

		ve yönetim kurulu kararı uyarınca tek seferde veya iki taksitle dağıtılabilir. Şirket, TTK'nın ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun hükümlerine uygun olarak, kâr payı avansı dağıtabilir. Kâr payı avansı dağıtabilmesi için ilgili mali hesap dönemiyle sınırlı olmak koşulu ile genel kurulun, yönetim kuruluna kâr payı avansı dağıtım yetkisi vermesi zorunludur. Dolayısıyla Şirket'in benimsediği ve 12 Eylül 2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanan Kar Dağıtım Politikası doğrultusunda, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'yle çelişmemek kaydı ile Şirket'in yatırım harcamaları, uzun vadeli stratejileri, kârlılık, nakit durumu ve diğer fon ihtiyaçları ile sektörel ve ekonomik koşullar da dikkate alınarak, her yıl dağıtılabilir net dönem kârının en az %80'inin dağıtılması ve kalanın fevkalade yedeklere aktarılması ayrıca her beş yılda bir yukarıda yer verilen koşulların dikkate alınması sonrasında fevkalade yedeklerdeki bakiyenin de %80'nin dağıtılması esas alınmıştır.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler** • Kiracıların satışlarında yaşanabilecek düşüşler, Şirket'in kira gelirleri üzerinde negatif etki yaratabilir. • Şirket'in sınırlı gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket'in portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. • Şirket'in başarısı, diğer faktörlerin yanı sıra, mağazalarda fiziki alışveriş trendinin sürmesine bağlıdır. • Elektronik ticarette yaşanabilecek ilave bir artış İstinyepark İstanbul AVM'nin ziyaretçi sayısını düşürebilir. • Şirket'in sahip olduğu sigortaların sağladığı korumaların mevcut veya muhtemel riskler karşısında yetersiz kalması ya da sigorta yaptırılan sigorta şirketlerinin Şirket'in sahip olduğu sigorta korumaları kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya getirememesi nedeniyle Şirket uğradığı zararları tazmin etme kabiliyetine sahip olmayabilir.

		• Dövizde meydana gelebilecek olağanüstü artışlar Şirket'in finansman yükünü karşılama gücünü negatif etkileyebilir. • Banka ve finans piyasalarında yapılan kısıtlayıcı düzenlemeler Şirket'in ulaşabileceği finansman kaynakları üzerinde baskı yaratabilir. • Perakende, yiyecek içecek ve eğlence sektöründe yaşanabilecek olumsuz gelişmeler Şirket'in gelirlerini negatif etkileyebilir. • Şirket'in harcamaları ve İstinyepark İstanbul AVM bakım giderleri beklenenden yüksek gerçekleşebilir. • Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir. • Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir. • Deprem, doğal afet, savaş, COVID-19 pandemisi veya başka pandemilerin veya salgın hastalıkların ortaya çıkması, diğer mücbir sebeplerin oluşması AVM'nin gelirlerini olumsuz etkileyebilir. • Alışveriş merkezinin ortak alan giderlerinde yaşanan artışlar karlılığı olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in halka açık şirket tecrübesi bulunmamaktadır. • Şirket'in müşterileri, kiracıları, personelleri veya sair üçüncü kişiler tarafından Şirket aleyhine veya Şirket'i taraf göstererek dava açması ve bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması Şirket'in zarar görmesine sebep olabilir. • Şirket'in ihtiyaç duyduğu insan kaynağını temin edememesi, personellerin devir hızının yüksek olması Şirket'in operasyonlarını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in önemli nitelikteki bir takım üst düzey yöneticileri, Şirket'in faaliyetlerinin yönetilmesinde önemli rollere sahiptir. • Şirket'in gerek Türkiye'de gerek yurt dışında bulunduğu sektörde hem sektör bileşenleri hem de ziyaretçilerinin nezdinde marka olarak sahip olduğu prestij zarar görebilir. • Şirket'in kullanmakta olduğu bilgi teknolojisi sistemlerinin sekteye uğraması Şirket'i ciddi ölçüde etkileyebilir. • Şirket, SPK ve ilgili mevzuatın yanı sıra, çeşitli kanun ve yönetmelikler gereğince alması gereken izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar yaşayabilir.

		• Şirket, yürüttüğü faaliyetleri kapsamında geçerli olan yasal düzenlemelere riayet etmekle yükümlüdür. Bu düzenlemelerde veya bunların uygulanma ve yorumlanma biçimlerinde meydana gelebilecek değişiklikler ile söz konusu düzenlemelerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. **İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler** • Makroekonomik koşullardaki olumsuzluklar, Şirket'in maliyetlerini artırabilir veya kira gelirlerini azaltabilir. • Şirket'in yer aldığı sektördeki rekabet ortamı Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Gayrimenkul değerlerine ilişkin gerçekleşebilecek riskler, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Şirket, bir GYO olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde GYO statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir. **Diğer Riskler** • COVID-19 pandemisine benzer başka bir salgın hastalığın tekrarlaması veya ortaya çıkması nedeniyle alınacak tedbirler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Küresel, yerel ve/veya bölgesel ekonomilerde mevcut ve olası talep düşüşleri, Şirket'in mali sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Depremler, diğer doğal afetler ve savaş gibi mücbir sebepler Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

		İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler işbu İzahname'nin 5.1 numaralı bölümünde; İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler işbu İzahname'nin 5.2 numaralı bölümünde; diğer riskler işbu İzahname'nin 5.4 numaralı bölümünde detaylı olarak açıklanmaktadır.
D.2	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraç edilecek paylara ilişkin riskler** • Halka Arz Edilecek Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir. • Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip pay sahiplerinin alacağı kararlar diğer pay sahiplerinin çıkarları ile aynı olmayabilir. • Şirket payları için aktif ve likit bir piyasa oluşmayabilir. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bunun payların likiditesi ve fiyatı üzerinde olumsuz etkisi olabilir. • Halka Arz Edilecek Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir. • Pay sahiplerine dağıtılacak kâr payı diğer yatırım araçlarının getirilerinin gerisinde kalabilir. • Halka Arz Edilecek Paylar, tüm yatırıcımlar için uygun bir yatırım olmayabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kar oluşmayabilir veya dağıtılabilir kar oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir. • TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar; Halka Arz Edilecek Paylar'ın yabancı para cinsinden değerini, Şirket'in net gelirlerini ve Şirket'in pay sahiplerine dağıtabileceği kar paylarını önemli ölçüde etkileyebilir. • Halka Arz Edilecek Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Fiyat tespit raporunda öngörülen varsayımlarının gerçekleşmemesi Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Sulanma riski bulunmaktadır. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler işbu İzahname'nin 5.3 numaralı bölümünde detaylı olarak açıklanmaktadır.

E—HALKA ARZ

E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arzda sermaye artırımı yoluyla 117.300.000,00 TL nominal değerli 117.300.000 adet C grubu pay ve ortak satışı yoluyla da 39.525.000,00 TL nominal değerli 39.525.000 adet C grubu pay olmak üzere toplam 156.825.000 adet pay ihraç edilecektir. Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan [•] TL brüt, [•] TL net gelir elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin her birinin halka arzdan [•] TL brüt, [•] TL net gelir elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin [•] TL; halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [•] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arzın sermaye artırımı ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı, Pay Tebliği md. 32/4 hükmü uyarınca, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, Borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Edilecek Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karşılanacaktır. Talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda konsorsiyum üyelerinin kendi belirlemiş olduğu çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilirler. Halka arz maliyetlerinin kırılımına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Tahmini Maliyet	Taraf	(TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	[•]
Gayrimenkul Değerleme	Şirket	[•]
Reklam, Pazarlama ve Halka İlişkiler	Şirket	[•]
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	[•]

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[•]
		SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	[•]
			Halka Arz Eden Pay Sahipleri	[•]
		Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Şirket	[•]
			Halka Arz Eden Pay Sahipleri	[•]
		Hukuki Danışmanlık	Şirket	[•]
			Halka Arz Eden Pay Sahipleri	[•]
		Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	[•]
			Halka Arz Eden Pay Sahipleri	[•]
		Diğer Ücretler	Şirket	[•]
		Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet (TL)		[•]
		Şirket'in Katlanacağı Toplam Maliyet		[•]
		Halka Arz Eden Pay Sahiplerinin Katlanacağı Toplam Maliyet		[•]
		Toplam Maliyet		[•]
E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	***Halka Arzın Gerekçesi*** Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ile birlikte sermaye piyasası mevzuatı uyarınca halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösterilmesi amaçlanmaktadır. Şirket; halka arzdan elde edilecek brüt halka arz gelirinin sermaye artırımına ilişkin masraflar düşüldükten sonra kalan net tutarı, 2025/19 sayılı ve 20.10.2025 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden aşağıdaki şekilde kullanmayı hedeflemektedir. Şirket kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket değerinin ortaya çıkarılması, İstinyepark İstanbul AVM'nin tamamının satın alımı için kullandığı satın alım finansmanının 7 (yedi) yıllık ödeme vadesini beklemeksizin erken geri ödeyebilmek amacıyla kaynak elde etmeyi amaçlamaktadır. Ayrıca elde edilecek kaynağın %0-5'lik kısmı		

ile İstinyepark İstanbul AVM'nin ihtiyaç duyduğu yenileme yatırımları yapacaktır.

Halka Arz Gelirinin Kullanım Yeri

Halka arz kapsamında elde edilecek net gelirin aşağıdaki şekilde kullanılması amaçlanmaktadır:

Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı (%)
Finansal borç geri ödemesi	95-100
AVM yenileme yatırımları	0-5
TOPLAM	100

1) Finansal borç geri ödemesi: Şirket, İstinyepark İstanbul AVM'de %42 paya sahip olan Doğuş Turizm'in hisselerinin tamamını satın almak için 26 Mart 2024 tarihinde imzaladığı kredi sözleşmesi ile Ziraat Bankası'ndan 161.666.667 USD, İş Bankası'ndan 161.666.667 USD ve Garanti Bankası'ndan 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.

2)AVM yenileme yatırımları: Şirket, halka arzdan elde edilecek fonun %0-5'lik kısmını ise, İstinyepark İstanbul AVM'nin yenilenmesi ve modernizasyonu amacıyla yapılacak yatırımlarında kullanmayı planlamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilecek yatırımlar ile müşteri deneyiminin artırılması, kira gelirlerinin optimize edilmesi ve İstinyepark İstanbul AVM'nin bölgedeki rekabet gücünün artırılması hedeflenmektedir.

Halka arz neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılması planlanmakta olup ekonomik göstergeler dikkate alınarak Şirket belirtilen tahsis oranını artırıp azaltabilecektir. Yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri, ticari hayatın gereklilikleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Şirket halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen

		şekilde kullanma ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanamadığı ölçüde Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında azami %5 oranında geçiş yapabilecektir ve ayrıca makul bir ekonomik gerekçe ile açıklanabildiği ölçüde yukarıda belirtilen kategoriler dışında da kullanabilecektir.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı [•] TL olarak belirlenmiştir. Toplam 39.525.000,00 TL nominal değerli 39.525.000 adet mevcut C grubu pay ve sermaye artırımı sonucu ihraç edilecek toplam 117.300.000,00 TL nominal değerli 117.300.000 adet C grubu pay olmak üzere halka arz edilen payların toplam nominal değeri 156.825.000,00 TL'dir. Sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek payların nominal değerli 117.300.000,00 TL olup, artırım sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı%18,70'tir. Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek payların nominal değeri 39.525.000,00 TL olup, artırım sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %6,30'dur. Şirket paylarının halka arzı Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Halka arz edilecek toplam 156.825.000,00 TL nominal değerli payların; [•] TL nominal değerdeki (%[•]) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a; [•] TL nominal değerdeki (%[•]) kısmı Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a; [•] TL nominal değerdeki (%[•]) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a; ve [•] TL nominal değerdeki (%[•]) kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. Halka Arz Edilecek Paylar için talep toplama süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, halka arzdan önce Şirket'in www.istinyeparkgyo.com.tr adresi, Garanti Yatırım'ın www.garantibbvayatirim.com.tr, İş Yatırım'ın www.isyatirim.com.tr adresi, Ziraat Yatırım'ın www.ziraatyatirim.com.tr adresi ve KAP'ın www.kap.org.tr adresinde yayınlanacaktır. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 3 (üç) tam iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13.00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içeresinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur. SPKn'nun 8 inci maddesi ve Kurul'un İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

		Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler. Ayrıca, izahnamede herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	İhraççı'nın paylarının halka arzı sonucu elde edilecek tutardan, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve gayrimenkul değerleme şirketinin değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmesi söz konusu olacaktır. Şirket ile Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket ile Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arz aracılık yetki sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşması yoktur. Şirket ile bağımsız Hukukçu Raporunu hazırlayan Verdi Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Verdi Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Verdi Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Verdi Hukuk Bürosu'nun Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Verdi Hukuk Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

		A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket ile gayrimenkullerin değerlemesini yapan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, Şirket'e sunulan gayrimenkul değerleme çalışmaları dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının**	Halka arz, Şirket'in 510.000.000,00 TL olan çıkarılmış sermayesinin 627.300.000,00 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 117.300.000,00 TL nominal değerli 117.300.000 adet C grubu pay ve mevcut ortaklardan Zafer YILDIRIM'a ait 19.762.500,00 TL nominal değerli 19.762.500 adet ve Zafer KURŞUN'a ait 19.762.500,00 TL nominal değerli 19.762.500 adet olmak üzere toplamda 156.825.000,00 TL nominal değerli 156.825.000 adet C grubu hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	**a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:** İhraççı, 20.10.2025 tarihli ve 2025/20 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. **b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:** Mevcut Ortaklar verdikleri taahhüt ile İzahname'nin onay tarihinden itibaren ve Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle, halka arza konu edilmeyen payları (halka arz fiyatından bağımsız olarak) borsada veya borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. Kurul'un GYO Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Şirket sermayesinin %25'ini temsil eden payların (halka arzda toplam 156.825.000,00 TL nominal değerli 156.825.000 adet pay satışa sunulacaktır) halka arz edilmiş olması gerekliliği sebebiyle, Mevcut Ortaklar, Şirket'in halka arza konu edilen paylarından satılamayanlar olması ve Halka Arz Edecek Pay Sahipleri Zafer Kurşun ve Zafer Yıldırım ve/veya Mevcut Ortaklar'ın katılma paylarının tamamına sahip olduğu fonlar tarafından satın alma taahhüdü kapsamında satın alınması halinde, söz konusu taahhütte bulunan kişi ve/veya fonlardan, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl süre boyunca, satın alma taahhüdü kapsamında satın alınacak payların toplam %5'ine kadarki kısmını (%5 dâhil) halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada veya borsa dışında satmayacakları, hiçbir şekilde başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya

		toptan satış işlemine konu etmeyecekleri ile söz konusu satın alma taahhüdü kapsamında söz konusu kişi ve/veya fonlarca satın alınacak payların toplam %5'ini aşan kısmına ilişkin olarak ise bahse konu payları Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl süre boyunca halka arz fiyatından bağımsız olarak borsada veya borsa dışında satmayacakları, hiçbir şekilde başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhüt vermişlerdir. **c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:** İzahname'nin 27.3. bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Şirket paylarının halka arzı sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Sermaye artırımı yöntemiyle yapılan halka arz neticesinde, sermaye artırımına katılmayan Mevcut Ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır. Mevcut Ortaklar için -%[•] oranında sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisi tutarı -[•] TL olarak hesaplanmaktadır.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURSUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönem, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönem, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara dönem ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara dönemin hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler:

Unvanı	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Denetçi	Baran Yılmaz, SMMM
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	Kılıçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8 İç Kapı No: 301 Beyoğlu / İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide olmayan ve konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 Hesap Dönemlerine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu (www.istinyeparkgyo.com.tr) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren kar veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

Şirket, 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki TÜFE'den elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. İzahname genelindeki tüm konsolide finansal tablolar ve ilgili dipnotlardan beslenen figürler aksi belirtilmedikçe 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmaktadır.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
VARLIKLAR	**7 Eylül 2023**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2024**	**30 Haziran 2025**
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	-	**227.521.655**	**453.624.145**	**511.176.238**
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	599.479	1.948.004	128.398.083
Ticari Alacaklar	-	174.270.858	256.890.316	164.833.688
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*47.129.525*	*1.040.553*	*1.451.392*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*127.141.333*	*255.849.763*	*163.382.296*
Diğer Alacaklar	-	-	130.648	118.016.737
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-	*117.000.000*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	*130.648*	*1.016.737*
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.488.807	17.355.497	30.012.206
-İlişkili Olmayan Taraflara				
Peşin Ödenmiş Giderler	-	*3.488.807*	*17.355.497*	*30.012.206*
Diğer Dönen Varlıklar	-	49.162.511	177.299.680	69.915.524
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	-	*516.169*	*746.251*	*13.604.957*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	-	*48.646.342*	*176.553.429*	*56.310.567*
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**53.924.871.531**	**77.089.145.597**	**74.650.929.918**
Diğer Alacaklar	-	38.744	506.489	434.106
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	*38.744*	*506.489*	*434.106*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	50.738.670.736	53.709.741.403	77.080.795.498	74.625.465.000
Maddi Duran Varlıklar	-	-	4.685.892	11.178.953
Peşin Ödenmiş Giderler	-	215.091.384	3.157.718	13.851.859
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*200.295.757*	-	*6.000.000*
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*14.795.627*	*3.157.718*	*7.851.859*
TOPLAM VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**54.152.393.186**	**77.542.769.742**	**75.162.106.156**

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
KAYNAKLAR	**7 Eylül 2023**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2024**	**30 Haziran 2025**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**16.298.051**	**503.770.360**	**3.233.459.792**	**3.064.240.009**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	2.589.804.022	2.749.119.566
- Banka Kredileri	-	-	*2.589.804.022*	*2.749.119.566*
Ticari Borçlar	10.480.884	256.384.344	331.682.307	134.618.656
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*3.876.477*	*223.682.675*	*262.958.762*	*5.949.518*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6.604.407*	*32.701.669*	*68.723.545*	*128.669.138*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	5.723.283	6.069.845
Ertelenmiş Gelirler	-	9.695.893	27.680.135	21.977.421
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	168.071.650	167.653.075	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.817.167	69.618.473	110.916.970	152.454.521
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	*13.991.913*	*1.130.467*	*630.006*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	*5.817.167*	*55.626.560*	*109.786.503*	*151.824.515*
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**12.623.771.656**	**12.157.609.591**	**30.903.760.132**	**28.246.064.680**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	13.673.247.277	11.854.833.536
- Banka Kredileri	-	-	*13.673.247.277*	*11.854.833.536*
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	12.693.852
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12.623.771.656	12.157.609.591	17.230.512.855	16.378.537.292
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.405.549.818**	**43.851.801.467**
Ödenmiş Sermaye	119.222.800	119.222.800	510.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.102.895.423	1.102.895.423	1.239.857.584	1.239.857.584
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	25.994.990	54.076.953
Diğer Yedekler	6.715.511	6.715.511	6.715.511	6.715.511
Geçmiş Yıllar Karları	36.869.767.295	36.869.767.295	39.830.047.600	41.594.899.770
Net Dönem Karı	-	3.392.412.206	1.792.934.133	446.251.649
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.405.549.818**	**43.851.801.467**

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
KAYNAKLAR	**7 Eylül 2023**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2024**	**30 Haziran 2025**
TOPLAM KAYNAKLAR	**50.738.670.736**	**54.152.393.186**	**77.542.769.742**	**75.162.106.156**

Şirket, 28 Mart 2024 tarihinde DTS'nin satın alımını tamamlamış olup, 9 Nisan 2024 tarihi itibarıyla DTS ile yasal olarak birleşmiştir. 28 Mart 2024 tarihine kadar, İstinyepark İstanbul AVM'ye ait gelir ve giderlerin %58'i mülkiyet payına orantılı olarak İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (eski adıyla Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) %42'si ise DTS tarafından üstleniliyordu. 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla İstinyepark İstanbul AVM'nin hisselerinin tamamının İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda birleşmiş olması sebebiyle, bu tarihten itibaren İstinyepark İstanbul AVM'nin gelir ve giderlerinin tamamı Şirket'in finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş(konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
(TL)	**7 Eylül - 31 Aralık 2023**	**1 Ocak - 31 Aralık 2024**	**1 Ocak - 30 Haziran 2024**	**1 Ocak - 30 Haziran 2025**
Hasılat	**974.490.680**	**5.026.415.543**	**2.118.696.357**	**3.015.438.813**
Satışların Maliyeti (-)	(87.550.959)	(556.525.158)	(233.717.295)	(302.573.484)
BRÜT KAR	**886.939.721**	**4.469.890.385**	**1.884.979.062**	**2.712.865.329**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(24.380.563)	(199.270.144)	(94.136.436)	(90.994.612)
Pazarlama Giderleri (-)	(14.270.251)	(42.168.770)	(9.548.291)	(16.517.300)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.228.503.109	276.262.181	146.871.813	85.556.331
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.877.872)	(15.646.960.368)	(6.921.395.928)	(2.587.435.980)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	**3.074.914.144**	**(11.142.246.716)**	**(4.993.229.780)**	**103.473.768**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	8.675.123.697	8.675.123.697	-
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**3.074.914.144**	**(2.467.123.019)**	**3.681.893.917**	**103.473.768**
Finansman Gelirleri	7.288.765	369.741.333	155.621.481	45.058.268
Finansman Giderleri (-)	(9.637)	(3.100.899.980)	(1.084.465.344)	(2.875.697.371)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	49.802.666	3.904.093.728	1.503.656.711	2.321.441.421

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş(konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI	**3.131.995.938**	**(1.294.187.938)**	**4.256.706.765**	**(405.723.914)**
Dönem Vergi Gideri (-)	(205.745.798)	(320.802.269)	(213.670.284)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	466.162.066	3.407.924.340	1.498.493.053	851.975.563
NET DÖNEM KARI	**3.392.412.206**	**1.792.934.133**	**5.541.529.534**	**446.251.649**
Sürdürülen Faaliyetlerden				
Pay Başına Kazanç (Tam 1 TL)	7,26	3,64	11,68	0,88
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**3.392.412.206**	**1.792.934.133**	**5.541.529.534**	**446.251.649**

Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli bireysel finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren bireysel kar veya zarar tabloları aşağıda yer almaktadır:

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	-	**227.521.655**	**381.302.009**	**462.704.536**
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	599.479	1.092.537	110.265.946
Ticari Alacaklar	-	174.270.858	237.036.344	143.697.610
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*47.129.525*	*1.040.553*	*1.451.392*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*127.141.333*	*235.995.791*	*142.246.218*
Diğer Alacaklar	-	-	3.802	117.000.000

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-	*117.000.000*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	*3.802*	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.488.807	16.954.531	29.094.476
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*3.488.807*	*16.954.531*	*29.094.476*
Diğer Dönen Varlıklar	-	49.162.511	126.214.795	62.646.504
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	-	*516.169*	*746.251*	*13.604.957*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	-	48.646.342	125.468.544	49.041.547
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**53.924.871.531**	**77.119.795.714**	**74.675.788.831**
Diğer Alacaklar	-	38.744	26.835	23.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	*38.744*	*26.835*	*23.000*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	50.738.670.736	53.709.741.403	77.080.795.498	74.625.465.000
Maddi Duran Varlıklar	-	-	3.547.069	3.313.208
Bağlı Ortaklıklar	-	-	33.939.173	33.939.173
Peşin Ödenmiş Giderler	-	*215.091.384*	*1.487.139*	*13.048.450*

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*200.295.757*	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*14.795.627*	*1.487.139*	*13.048.450*
TOPLAM VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**54.152.393.186**	**77.501.097.723**	**75.138.493.367**

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**16.298.050**	**503.770.360**	**3.225.816.050**	**3.032.534.312**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	2.589.804.022	2.749.119.566
- Banka Kredileri	-	-	*2.589.804.022*	*2.749.119.566*
Ticari Borçlar	10.480.884	256.384.344	342.041.276	100.412.079
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*3.876.477*	*223.682.675*	*309.957.771*	*11.726.896*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6.604.407*	*32.701.669*	*32.083.505*	*88.685.183*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	3.106.443	672.900
Ertelenmiş Gelirler	-	9.695.893	27.608.615	20.326.503

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	168.071.650	167.653.075	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.817.166	69.618.473	95.602.619	162.003.264
- İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	*13.991.913*	*1.130.467*	*630.006*
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	**5.817.166**	**55.626.560**	94.472.152	161.373.258
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**12.623.771.657**	**12.157.609.591**	**30.903.760.132**	**28.246.064.679**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	**13.673.247.277**	**11.854.833.536**
- Banka Kredileri	-	-	13.673.247.277	11.854.833.536
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	12.693.851
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12.623.771.657	12.157.609.591	17.230.512.855	16.378.537.292
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.371.521.541**	**43.859.894.376**
Ödenmiş Sermaye	119.222.800	119.222.800	510.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.102.895.423	1.102.895.423	1.239.857.584	1.239.857.584
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	25.994.990	54.076.953
Diğer Yedekler	6.715.511	6.715.511	6.715.511	6.715.511
Geçmiş Yıllar Karları	36.869.767.295	36.869.767.295	39.830.047.600	41.560.871.493
Net Dönem Karı	-	3.392.412.206	1.758.905.856	488.372.835

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.371.521.541**	**43.859.894.376**
TOPLAM KAYNAKLAR	**50.738.670.736**	**54.152.393.186**	**77.501.097.723**	**75.138.493.367**

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 7 Eylül - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 1 Ocak - 30 Haziran 2025
Hasılat	**974.490.680**	**5.027.330.343**	**2.174.804.496**	**3.014.541.104**
Satışların Maliyeti (-)	(87.550.959)	(557.669.968)	(272.798.780)	(291.565.085)
BRÜT KAR	**886.939.721**	**4.469.660.375**	**1.902.005.716**	**2.722.976.019**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(24.380.563)	(185.535.577)	(87.579.184)	(85.948.701)
Pazarlama Giderleri (-)	(14.270.251)	(42.168.770)	(9.548.291)	(14.876.599)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.228.503.109	271.863.799	144.617.208	83.222.796
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.877.872)	(15.645.628.606)	(6.920.480.484)	(2.587.262.606)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	**3.074.914.144**	**(11.131.808.779)**	**(4.970.985.035)**	**118.110.909**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	8.632.009.437	8.632.009.437	-
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**3.074.914.144**	**(2.499.799.342)**	**3.661.024.402**	**118.110.909**
Finansman Gelirleri	7.288.765	352.208.428	142.600.798	40.706.403
Finansman Giderleri (-)	(9.637)	(3.100.899.980)	(1.084.465.344)	(2.875.697.371)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	49.802.666	3.920.274.679	1.547.840.407	2.353.277.331
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI	**3.131.995.938**	**(1.328.216.215)**	**4.267.000.263**	**(363.602.728)**
Dönem Vergi Gideri (-)	(205.745.798)	(320.802.269)	(213.670.284)	-

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURSUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)
(TL)	**7 Eylül - 31 Aralık 2023**	**1 Ocak - 31 Aralık 2024**	**1 Ocak - 30 Haziran 2024**	**1 Ocak - 30 Haziran 2025**
Ertelenmiş Vergi Geliri	466.162.066	3.407.924.340	1.498.493.053	851.975.563
NET DÖNEM KARI	**3.392.412.206**	**1.758.905.856**	**5.551.823.032**	**488.372.835**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Tam 1 TL)	7,26	3,57	11,70	0,96
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**3.392.412.206**	**1.758.905.856**	**5.551.823.032**	**488.372.835**

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024, 30.06.2025 tarihli portföy sınırlamalarına uyum tablosu aşağıda yer almaktadır.

Burada yer alan bilgiler, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; GYO Tebliği ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		**İlgili Düzenleme**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.06.2025**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	599.479	1.092.537	110.265.946
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	53.709.741.403	77.080.795.498	74.625.465.000
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	33.939.173	33.939.173
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)(*)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-	117.000.000
	Diğer varlıklar		**442.052.304**	**385.270.515**	**251.823.248**
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	**III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)**	**54.152.393.186**	**77.501.097.723**	**75.138.493.367**
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	16.263.051.299	14.603.953.102

Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	41.491.013.235	43.371.521.541	43.859.894.376
	Diğer kaynaklar		**12.661.379.951**	**17.866.524.883**	**16.674.645.889**
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	**54.152.393.186**	**77.501.097.723**	**75.138.493.367**

Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının				
	3 yıllık gayrimenkul ödemeleri				
	için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat				
	/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden				
	vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	336.904	714.506	108.792.000
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule				
	dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	33.939.173	33.939.173
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31		-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti				
	ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların				
	ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve				
	sermaye piyasası araçları				
	yatırımlarının toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	470.127	765.557	47.734.374

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025	Asgari/ Azami Oran (%)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa					
	ait olmayan ipotekli arsaların					
	ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,					
	gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım					
	fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında					
	iştirak ettikleri 28. maddenin birinci fıkrasının					
	(ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	99,20%	99,50%	99,30%	51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile					
	İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,00%	0,10%	0,10%	49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı					
	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,					
	Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0,00%	0,10%	0,10%	10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	0,00%	37,50%	33,30%	500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat					
	/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden					
	vadeli mevduat / katılma hesabı (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,00%	0,00%	0,10%	10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve					
	Sermaye Piyasası Araçları					
	Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/1(l)	0,00%	0,00%	0,10%	10

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka arz edilecek Şirket paylarına yönelik yapılacak herhangi bir yatırım çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Paylar'a

yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Paylar'ın fiyatında dalgalanmalar yaşanabilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine negatif etkisi olabilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi açısında yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama değildir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Kiracıların satışlarında yaşanabilecek düşüşler, Şirket'in kira gelirleri üzerinde negatif etki yaratabilir.

Şirket'in geliri, İstinyepark İstanbul AVM'de faaliyet gösteren kiracılardan elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket kiracılarıyla yapmış olduğu sözleşme kapsamına bağlı olarak sabit kiranın yanı sıra kiracının toplam cirosu üzerinden de ayrı bir kira geliri elde etmektedir.

Kiracıların cirolarında meydana gelebilecek düşüşler Şirket'in ciro kira gelirlerini etkileyebilir ve daha az kira geliri oluşmasına sebebiyet verebilir.

Kiracıların ekonomik performanslarındaki olumsuz dalgalanmalar, tüketici harcamalarındaki azalmalar ve perakende sektöründeki genel trendler, kiracıların satışlarını etkileyebilir. Bu durum, kiracıların kira ödeme kabiliyetini zayıflatabilir ve kira gelirlerinde beklenmeyen düşüşlere yol açabilir. Ayrıca, kiracıların mali sıkıntıya düşmesi veya iflas etmesi durumunda, Şirket'in sabit kira gelirlerini tahsil etmesi gecikebilir veya mümkün olmayabilir.

Kiracılar, kira kontratlarının süresi sonunda kontratlarını yenilemek istemeyebilir veya erken fesih hakkı olan kiracılar sözleşmelerini kira süresi sonundan önce feshedebilir, bu durumda yeni kiralama yapılamaması durumunda kira gelirlerinde düşüş yaşanabilir.

AVM'nin genel cazibesinde yaşanabilecek azalmalar veya ziyaretçi sayısındaki düşüşler de kiracıların satış performanslarını etkileyebilir ve bu da kira gelirlerinin azalmasına neden olabilir. Kiracıların kira sözleşmelerini yenilememesi veya erken feshetmesi gibi durumlar, Şirket'in kira gelirlerinde kayıplara yol açabilir.

İstinyepark İstanbul AVM'de bulunan yabancı markaların menşe ülkeleri ile Türkiye Cumhuriyeti arasında siyasi veya ekonomik anlaşmazlıklar çıkabilir, bu anlaşmazlıkların sonucu bu markalar hükümetlerinin almış oldukları kararlar çerçevesinde Türkiye'den çekilmek isteyebilir. Böyle bir durumun yaşanması kira gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

Markalar bulundukları mağazaları yenilemedikleri ve çağın gerekliliklerine uymadıkları durumlarda müşteri kaybı yaşayabilir bu durum AVM'nin ziyaretçi sayılarının düşmesine sebebiyet verebilir, düşen ziyaretçi sayısı ve alışverişin azalması AVM'nin kira gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in sınırlı gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket Kurul'un iznini müteakip Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin 22.07.2025 tarihinde tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları diğer halka açık

şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak, Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuat uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

Şirket'in portföyü mevcut durumda İstanbul/Maslak bölgesinde yer almakta olup bu sebeple Şirket portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. Yoğunlaşma riski neticesinde, Şirket'in mevcut portföyünde ve portföyün bulunduğu yerde yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık ve/veya olumsuzluk, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel spnuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in başarısı, diğer faktörlerin yanı sıra, mağazalarda fiziki alışveriş trendinin sürmesine bağlıdır.

Şirket'in başarısı, diğer faktörlerin yanı sıra, İstinyepark İstanbul AVM'de bulunan mağazalarda fiziki alışveriş trendinin devam etmesine bağlıdır. E-ticaretin yükselişi ve tüketicilerin alışveriş alışkanlıklarındaki değişimler, fiziki mağazaların cazibesini azaltabilir. Tüketiciler, online alışverişin sunduğu kolaylık ve geniş ürün yelpazesine yöneldikçe, fiziki mağazalardaki satışlar düşebilir. Bu durum, AVM'deki kiracıların gelirlerini olumsuz etkileyebilir ve dolayısıyla Şirket'in kira gelirlerinde azalmaya yol açabilir.

Fiziki alışveriş trendinin sürdürülememesi, Şirket'in uzun vadeli büyüme ve kârlılık hedeflerine ulaşmasını zorlaştırabilir. Şirket, bu riski azaltmak amacıyla kiracı portföyünü çeşitlendirme, AVM'yi cazip hale getirecek etkinlikler düzenleme, AVM'de yiyecek içecek alanlarının, açık ve kapalı alanların artırılması ve tüketici deneyimini iyileştirme stratejileri geliştirmektedir. Ancak fiziki alışveriş trendindeki olumsuz değişimlerin tamamen önüne geçilmesi mümkün olmayabilir.

Son dönemlerdeki çeşitli ekonomik ve sosyal nedenler, e-ticaretin genel ticaret içerisindeki payının artmasına neden olmuştur. Bu durum, geleneksel perakende sektörü içerisinde faaliyet gösteren AVM sektörünü ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecektir.

Elektronik ticarette yaşanabilecek ilave bir artış İstinyepark İstanbul AVM'nin ziyaretçi sayısını düşürebilir.

İstinyepark İstanbul AVM'de yer alan mağazalar, operasyonları bakımından ziyaretçi trafiğine dayanmaktadır. Ancak elektronik ticarette son dönemlerde yaşanan ivmelenmenin devam etmesi veya artması İstinyepark İstanbul AVM'nin ziyaretçi sayısını düşürebilir, bu durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in sahip olduğu sigortaların sağladığı korumaların mevcut veya muhtemel riskler karşısında yetersiz kalması ya da sigorta yaptırılan sigorta şirketlerinin Şirket'in sahip olduğu sigorta korumaları kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya getirememesi nedeniyle Şirket uğradığı zararları tazmin etme kabiliyetine sahip olmayabilir.

Şirket, yürürlükteki mevzuat uyarınca yaptırmakla yükümlü olduğu da dahil olmak üzere, varlıklarını korumak ve sorumlulukları kapsamında koruma elde etmek adına sigorta şirketlerine sigorta poliçeleri düzenletmektedir. Şirket'in yaptırdığı sigortalar arasında başlıca yangın, kira kaybı, 3.şahıs

sorumluluk ve işveren mali mesuliyet sigortaları yer almaktadır. Söz konusu sigota poliçeleri, AVM, ortak alanlar, garaj ve çarşı katları, tesisat, makine, demirbaş, binaya ait sarf malzemeleri, su ve yakıt depoları gibi bina yönetiminin kullanımında olanlar alanlar ile çalışma yerindeki demirbaş ve sair menkul değerleri kapsamaktadır. Ayrıca, Şirket ve İstinye Yönetim'in işletmesine ilişkin, İstinye İstanbul AVM içinde veya dışında yer alan, sabit veya hareketli dekorasyon unsurları, cihazlar, armatürler, tesisat ve diğer her türlü teferruat ile bina kompleksinin esasını oluşturan tüm cüz ve parçalar, zikredilmiş olsun ya da olmasın, sigorta kapsamına dahildir. Poliçe teminatına dahil risklerden birinin gerçekleşmesi halinde ortaya çıkabilecek maddi zarar ve hasarlar sonucunda İstinye İstanbul AVM'nin kısmen veya tamamen kullanılmaz hale gelmesi nedeniyle kiralanan veya işgal olunan binadan beklenilen kira ve intifa hakkı kaybı da teminat kapsamına alınmıştır.

Bununla birlikte Şirket; faaliyet gösterdiği sektörde ortaya çıkabilecek mesleki sorumluluk halleri, kazalar ve diğer aksilikler, faaliyetlerinin kesintiye uğraması gibi durumlarda, mevcut olayların büyüklüğü ve meydana gelme sıklığına bağlı olarak çeşitli kayıplara uğrayabilir. Şirket, söz konusu rizikoların mevcut sigorta teminatlarının kapsamı dışında kalması veya meydana gelen zararın mevcut sigorta teminat tutarlarını aşması halinde, bu zararları tazmin etme imkanına sahip olmayabilir ve mali durumu ile faaliyet sonuçları bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Ayrıca, sigorta yaptırılan sigorta şirketlerinin Şirket'in sahip olduğu sigorta korumaları kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya getirememesi riski de bulunmaktadır. Sigorta şirketlerinin mali zorluklar yaşaması, iflas etmesi veya tazminat taleplerini karşılayamaması durumunda, Şirket uğradığı zararları tazmin etme kabiliyetine sahip olmayabilir.

Şirket, sigorta kapsamını genişletmek ve risk yönetimi stratejilerini geliştirmek için çeşitli önlemler almaktadır ancak sigorta poliçelerinin tüm potansiyel riskleri tamamen kapsayamayacağı ve sigorta şirketlerinin mali durumlarının her zaman güvence altına alınamayacağı göz önüne alındığında, bu risklerin tamamen ortadan kaldırılması mümkün olmayabilir.

Dövizde meydana gelebilecek olağanüstü artışlar Şirket'in finansman yükünü karşılama gücünü negatif etkileyebilir.

ASGARİ KİRA GELİRİNİN PARA BİRİMLERİNE GÖRE DAĞILIMI (30.06.2025 tarihi itibarıyla)	
TL	**58%**
USD	**13%**
EURO	**29%**
TOPLAM	**100%**

Şirket'in kira gelirlerindeki artış, döviz olarak kullanılmış olan satın alım finansmanının ana para ve faiz yükünü istikrarlı bir ekonomik ortamda rahatlıkla karşılayabilecek durumdadır. Buna mukabil, kira sözleşmeleri, 2018 yılında gerçekleşen mevzuat değişikliklerine uyum sağlamak amacıyla belirli istisnalar dışında zorunlu olarak TL cinsinden düzenlenmiştir, dolayısıyla Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla sabit kira gelirlerinin %58'lik bölümü TL bazlı sabit kira gelirinden, %42'lik kısmı ise dövizli kiralardan gelmektedir. Dövizli kiraların %13'lük kısmı Amerikan doları bazlı kira sözleşmelerinden %29'luk kısmı Euro bazlı kira sözleşmelerinden oluşmaktadır.

Şirket AVM'nin %42'lik bölümünü satın alabilmek için 28.03.2024 tarihinde 150.247.832 Euro ve 323.333.334 USD olmak üzere toplam 1,0760 parite ile 485.000.000 milyon USD kredi kullanmıştır.

Bu kredinin 30.06.2025 tarihi itibarıyla 40.224.133 Euro'luk ana para ödemesi ve 86.562.334 USD ana para ödemesi gerçekleştirerek kredi tutarı 110.292.614 Euro ve 237.469.923 USD seviyesine düşürmüştür. Kredinin USD ve Euro olması sebebiyle döviz kurunda yaşanabilecek olağanüstü artışlar nedeniyle kur riskine maruz kalınabilecektir.

	30 Haziran 2025 USD	30 Haziran 2025 EURO
Kullanılan Kredi	323.333.334	150.247.832
Ödenen Ana Para	(86.562.334)	(40.224.133)
30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Tahakkuk Eden Faiz	698.923	268.915
30/06/2025 Kredi Bakiyesi	237.469.923	110.292.614

Şirket'in ilerideki dönemlerde kur riskine maruz kalmaması için, sermaye artışı ile yapılacak halka arzdan elde edilecek gelir ile tüm kredi borcunun kapatılacağı öngörülmüştür.

Ayrıca Şirket, olası halka arzın olumsuz sonuçlanması veya halka arz sürecinin uzamasını öngörerek kullandığı krediyi 7 yıl vadeli almış ödeme planlarını bu çerçevede döviz gelirlerini de dikkate alarak planlamıştır.

Kullanılan kredinin kısa vadeye isabet eden kısmı 2.749.119.566 TL'dir. Kira sözleşmeleri Türk Lirası ve dövizli olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Şirket yabancı sermayeli şirketler ve markalarla yaptığı kira kontratlarında dövizli kira geliride göz önünde bulundurulduğunda, 1 yıl içerisinde vadesi gelen aylık kredi ödemelerini ilgili vade tarihi itibarıyla temin edebilmekte ve dolayısıyla nakit akışından sağlayabilmektedir. Ancak kiracıların kiralarını zamanında ödeyememesi olası tahsilat sorunları yaşaması durumunda işletme sermayesi ihtiyacı sözkonusu olabilir.

Banka ve finans piyasalarında yapılan kısıtlayıcı düzenlemeler Şirket'in ulaşabileceği finansman kaynakları üzerinde baskı yaratabilir.

Banka ve finans piyasalarında yapılan kısıtlayıcı düzenlemeler, Şirket'in ulaşabileceği finansman kaynakları üzerinde baskı yaratabilir. Özellikle bankacılık sektöründe ve finans piyasalarında uygulanan yeni düzenlemeler ve sınırlamalar, kredi verme koşullarını zorlaştırabilir ve finansman maliyetlerini artırabilir. Bu durum, Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına erişimini zorlaştırabilir ve operasyonel ve yatırım faaliyetlerini finanse etme kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir.

Perakende, yiyecek içecek ve eğlence sektöründe yaşanabilecek olumsuz gelişmeler Şirket'in gelirlerini negatif etkileyebilir.

Yiyecek-içecek sektöründe yaşanabilecek olumsuz gelişmeler veya perakende sektöründe yaşanacak ambargolar veya aşırı kur artışından ötürü yabancı markaların pahalı olması, ülkeyi ziyaret eden turist sayısındaki azalışlar veya turistlerin fiyatları yüksek bulup alışveriş yapmamaları gibi oluşabilecek olumsuz gelişmeler sonrası kiracıların cirolarının yükselmemesi veya düşmesi Şirket'in asgari kira gelirlerinin yanı sıra hasılat kira gelirlerini de negatif etkileyebilir.

Şirket'in harcamaları ve İstinyepark İstanbul AVM bakım giderleri beklenenden yüksek gerçekleşebilir.

Şirket'in giderlerinin çok büyük bir kısmı ortak alan giderlerinden oluşmaktadır ve Şirket ortak alan giderlerini kiracılarına yansıtmamaktadır. Bu sebeple giderlerde veya makine, ekipman, bakım, onarım, yedek parça fiyatları veya bakım, onarım, tadilat işlerinde yaşanacak bir artış Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Mevcut hissedarlar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların doğrudan ve dolaylı olarak çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A ve B grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde mevcut hissedarlar söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında mevcut hissedarlar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Mevcut Ortaklar'ın çıkarları ile Şirket'in azınlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azınlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

Deprem, doğal afet, savaş, COVID-19 pandemisi veya başka pandemilerin veya salgın hastalıkların ortaya çıkması, diğer mücbir sebeplerin oluşması AVM'nin gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

İstinyepark İstanbul AVM, İstanbul Sarıyer ilçesinde bulunmaktadır. İstanbul deprem riski yüksek bir bölgedir. Her ne kadar Sarıyer ilçesi deprem riski açısından geri planda olsada beklenen İstanbul depreminin yaşanması sonrası alışveriş merkezi hasar görebilir, alışveriş merkezi hasar görmese bile İstanbul'un diğer ilçelerini vuracak yıkıcı bir deprem yine alışveriş merkezinin satışlarını ve dolayısıyla elde edeceği kira gelirlerini veya tahsilat sürelerini olumsuz etkileyebilir. Ek olarak salgın hastalıklar alışveriş merkezlerine gidilmemesine sebep olabilir. Terör saldırıları, savaşlar alışveriş merkezlerine ziyaretçilerin gitmemesine sebep olabilir, ziyaretçi sayılarının azaldığı durumda kira geliri ve hasılat kira geliri kayıpları yaşanabilir.

Alışveriş merkezinin ortak alan giderlerinde yaşanan artışlar karlılığı olumsuz etkileyebilir.

Şirket yaptığı kiralama anlaşmalarında kiracılarından ortak alan giderleri adı altında bir paylaşımda bulunmamaktır. Ortak alan giderleri şirket tarafından karşılanmaktadır. Şirket her yıl sonunda bir sonraki yıla ilişkin ortak alan gider bütçesini yapıp %100 bağlı ortaklığı İstinye Yönetim ile bu bütçe üzerinde mutabık kalmaktadır. Aylık olarak gerçekleşen giderleri de İstinye Yönetim'in kesmiş olduğu ortak alan gider bedeli faturaları ile ödemektedir ve kiracılarına yansıtmamaktadır.

Dolayısıyla enflasyon, kur artışları, jeopolitik riskler vb. nedenlerle giderlerde öngörülmeyen artışlar tamamen Şirket'in sorumluluğundadır. Ortak alan giderlerin kiracılara yansıtılmamasından ötürü yaşanacak artışlar karlılığı olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in halka açık şirket tecrübesi bulunmamaktadır.

Halka arz öncesinde halka açık olmayan Şirket'in mevzuata uyum, raporlama yükümlülükleri ilişkili taraf işlemlerinin takibi, kurulacak komiteler ve bunların hazırlayacakları raporlar konularında deneyimi bulunmamaktadır. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda Şirket başarısız olursa bu durum Şirket'in finansal yapısını etkileyebilir, faaliyet sonuçları bundan etkilenebilir. Şirket halka açıldıktan sonra gerek SPK mevzuatına gerek GYO Tebliği'ne uyum konusunda sıkıntılar ve zorluklar yaşayabilir.

Şirket'in müşterileri, kiracıları, personelleri veya sair üçüncü kişiler tarafından Şirket aleyhine veya Şirket'i taraf göstererek dava açması ve bu davaların Şirket aleyhine sonuçlanması Şirket'in zarar görmesine sebep olabilir.

Şirket, faaliyetleri esnasında ziyaretçilerinin alışveriş merkezi içersinde yaşacakları kaza, zehirlenme vb. sebeplerle zarar görmeleri veya kiracıların gerek kendi hatalarından gerek başka kiracıların yaptıkları hatalardan gerek de Şirket'in hatalarından ötürü zarar görebilir veya Şirket taşeronları yüklendikleri işi icra ederken işçilerin maruz kalacağı iş kazaları sonucu işçilerin zarar görmeleri veya personellerin işçi alacakları, işe iade gibi konulardan ötürü Şirket'i dava edebilirler. Bu davalar Şirket'in aleyhine sonuçlanabilir ve Şirket'e yüklü giderler oluşturabilir.

Şirket'in ihtiyaç duyduğu insan kaynağını temin edememesi, personellerin devir hızının yüksek olması Şirket'in operasyonlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in bulunduğu sektörde nitelikli ve uzman personel temin etmede zorluklar mevcuttur. Nitelikli personelin temin edilmesi ve Şirket bünyesinde muhafaza edilmesinin maliyetleri her geçen gün artmaktadır. Şirket'in bağlı ortaklığı İstinye Yönetim ile birlikte toplam personel sayısı 79 kişidir. Ayrıca Şirket temizlik, güvenlik vb. birçok hizmeti dışarıdan temin etmektedir.

Şirket'in önemli nitelikteki bir takım üst düzey yöneticileri, Şirket'in faaliyetlerinin yönetilmesinde önemli rollere sahiptir.

Şirket'in yönetim kurulu, kurucuları, icra kurulu hukuk müşavirleri, mali müşavirleri, kiralama direktörü, genel müdür, genel müdür yardımcıları, Şirket'in stratejilerinin belirlenmesi ve uygulanması Şirket'in devamlılığı açısından önemli rollere sahip görevlilerdir. Şirket'in faaliyetlerinde başarılı olması bu kadroların alacakları kararlar ile mümkündür. Bu sebeple Şirket bu roller için nitelikli ve başarılı adayları istihdam etse dahi, bu rollerde istihdam edilen kişilerin Şirket ile olan ilişkilerinin sona ermesi, Şirket'in mali ve finansal durumunu, faaliyetlerini ve geleceğe dönük Şirket stratejilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gerek Türkiye'de gerek yurt dışında bulunduğu sektörde hem sektör bileşenleri hem de ziyaretçilerinin nezdinde marka olarak sahip olduğu prestij zarar görebilir.

Şirket'in bulunduğu sektörde ve ziyaretçileri nezdinde oluşturmuş olduğu itibar ve saygınlık her ne kadar en üst düzeyde sağlanmaya çalışılsa da Şirket'in gerçekleştirmiş olduğu faaliyetler veya gerçekleştimeyi planladığı faaliyetler Şirket imajına olumlu etki yapabileceği gibi zarar da verebilir. Şirket'in alacağı kararlar veya yapacağı ticari uygulamalar ile itibarına zarar vermesi durumunda Şirket bundan olumsuz etkilenebilecek ve gelir kayıpları yaşayabilecektir.

Şirket'in kullanmakta olduğu bilgi teknolojisi sistemlerinin sekteye uğraması Şirket'i ciddi ölçüde etkileyebilir.

İstinyepark İstanbul AVM kapsamında kullanılan bilgi teknolojisi sistemleri başta güvenlik, ödeme altyapısı, dijital yönlendirme, mağaza yönetimi, müşteri deneyimi olmak üzere pek çok alanda önemli rol oynamaktadır. Bilgi teknolojisi sistemlerinde yaşanabilecek bir aksaklık, hem ziyaretçi memnuniyetini olumsuz yönde etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini, cirosunu, karlılığını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in bilgi teknolojisi sistemleri; elektrik kesintisi, telekomünikasyon sorunları, verilerin bozulması, sistemlerin çalışmaması, doğal afetler, üçüncü kişilerin müdahalesi veya sair teknik hatalardan kaynaklanabilecek zarar veya kesintilerden etkilenebilir. Şirket'in bilgi teknolojisi sistemlerinin zarar görmesi veya bozulması Şirket'in operasyonlarında ve mali işler yapısında gecikmelere ve harcamalara yol açabilir. Şirket, bilgi teknolojisi sistemlerini başarılı bir şekilde işletemezse kesinti veya yavaşlamalar, bazı bilgilerin kaybedilmesine veya bu bilgilerin sağlamasında gecikmelerin yaşanmasına neden olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini aksatabilir

Şirket, SPK ve ilgili mevzuatın yanı sıra, çeşitli kanun ve yönetmelikler gereğince alması gereken izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar yaşayabilir.

Şirket, SPK ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde, faaliyetlerini sürdürebilmek için gerekli izin ve ruhsatları almak zorundadır. Bu izinlerin alınmasında yaşanabilecek çeşitli zorluklar, bürokratik engeller veya yasal belirsizlikler, Şirket'in faaliyetlerini planladığı şekilde sürdürmesini zorlaştırabilir. Ruhsat ve izin süreçlerindeki gecikmeler, iş süreçlerinin aksamasına, projelerin ertelenmesine ve maliyetlerin artmasına neden olabilir. Ayrıca, yasal ve düzenleyici engellerin varlığı, Şirket'in operasyonel verimliliğini düşürebilir ve yatırımların zamanında hayata geçirilmesini engelleyebilir. Bu tür zorluklar, Şirket'in rekabet gücünü olumsuz etkileyebilir ve yatırımcı güvenini sarsabilir.

Şirket, yürüttüğü faaliyetleri kapsamında geçerli olan yasal düzenlemelere riayet etmekle yükümlüdür. Bu düzenlemelerde veya bunların uygulanma ve yorumlanma biçimlerinde meydana gelebilecek değişiklikler ile söz konusu düzenlemelerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, yürürlükte bulunan GYO'lara ilişkin mevzuatın yanı sıra imar hukuku, çevre hukuku, fikri mülkiyet hukuku, kişisel verilerin korunması, rekabet hukuku, gümrük vergileri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uymakla yükümlüdür. Bununla birlikte, yeni kanun veya ikincil düzenlemelerin yürürlüğe girmesi, mevcut kanun ve ikincil düzenlemelerde değişiklik yapılması yahut bu düzenlemelerin farklı şekilde yorumlanması sonucunda ortaya çıkabilecek yükümlülükler ile anılan düzenlemelerin ihlali, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve operasyonel sonuçları üzerinde olumsuz etkilere yol açabilir.

5.2. İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Makroekonomik koşullardaki olumsuzluklar, Şirket'in maliyetlerini artırabilir veya kira gelirlerini azaltabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetleri, küresel ve yerel makroekonomik koşullardan etkilenebilir. Bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, arz ve talep dengesini bozabilir ve operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlara yol açabilir. Ekonomik büyüme, enflasyon oranları,

döviz kurları, faiz oranları ve tüketici harcamaları gibi makroekonomik göstergelerde yaşanabilecek olumsuz değişimler, Şirket'in maliyetlerini artırabilir veya kira gelirlerini azaltabilir.

Genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak perakende, Yiyecek-içecek, eğlence gibi sektörlerde oluşabilecek bir kriz, enflasyon oranlarındaki artış ve ekonomik durgunluk dönemlerinde tüketici harcamalarındaki azalma, talebin ve buna paralel olarak Şirket'in gelirlerinin gerilemesine sebep olabilir ve bu koşulların Şirket'in kiracıları üzerindeki olumsuz etkileri, Şirket'in kira gelirlerinde düşüşe yol açabilir. Kiracıların gelirlerinde yaşanabilecek bu tür düşüşler, kira ödemelerinde gecikmelere veya temerrüde düşmelerine neden olabilir ve Şirket'in kira tahsilat kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca, makroekonomik koşullardaki olumsuzluklar, Şirket'in operasyonel maliyetlerini artırabilir. Özellikle enflasyon oranlarındaki artış, Şirket'in faaliyet giderlerini artırabilir.

Şirket'in yer aldığı sektördeki rekabet ortamı Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan dahah iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirer veya hedeflenen müşteri grubuna daha uygun olabilecek proje tasarımlarla, daha avantajlı lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler gerçekleştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler gerçekleştirilebilirler. İstanbul genelinde veya Sarıyer ilçesinde ya da yakın ilçelerde mevcut AVM'lerin dışında yeni AVM'lerin açılması kiracıların veya ziyaretçilerin bu yeni açılan AVM'leri tercih etmesi doluluk oranlarını olumsuz etkileyebilir. Doluluk oranlarının düşmesi, kapalı mağazaların olacağı anlamına geleceğinden, ziyaretçilerin İstinyepark İstanbul AVM'yi tercih etmemesine yol açabilir. Dolayısıyla Şirket'in gelirleri böyle bir durumdan olumsuz etkilenebilir.

Gayrimenkul değerlerine ilişkin gerçekleşebilecek riskler, Şirket'in mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

İstinyepark İstanbul AVM'nin değerlemesi yapılırken ilerideki dönemlerde elde edilecek gelirler ve giderleri öngörülerek ve çeşitli varsayımlar üzerinden hareketle yapılmaktadır. Bu değerleme tutarları da finansal tablolarda bilançonun yatırım amaçlı gayrimenkuller bölümünde gösterilmektedir. Bu değerler beklentilere göre yapıldığından olumlu veya olumsuz değişiklikler gösterebilir, olumsuz değişikliklerde Şirket'in finansal tablolarını negatif etkileyebilir. Bu beklentiler, ülkedeki ekonomik gelişmeler, alışveriş trendlerinin değişmesi, rakipler, mücbir sebepler gibi birçok faktöre bağlı olarak gayrimekulun değerini olumsuz etkileyebilir. Bu nedenle gayrimenkulun değeri düşebilir.

GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları dağıtılabilir karın en az %50'sini temettü olarak dağıtması durumunda kurumlar vergisi oranı %10 olarak belirlenmiştir. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum

sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden dağıtılabilir karlarının en az %50 sini dağıtması şartı ile %10 asgari kurumlar vergisine tabidir. 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda asgari kurumlar vergisi %10 oranında uygulanacaktır. Şirket 05.08.2024 tarih ve 2024/22 sayılı yönetim kurulu kararı ile 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. maddesi kapsamında, Şirket'in benimsediği ve 12 Eylül 2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanan Kar Dağıtım Politikası doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'yle çelişmemek kaydı ile Şirket'in yatırım harcamaları, uzun vadeli stratejileri, kârlılık, nakit durumu ve diğer fon ihtiyaçları ile sektörel ve ekonomik koşullar da dikkate alınarak, her yıl dağıtılabilir net dönem kârının en az %80'inin dağıtılması ve kalanın fevkalade yedeklere aktarılması ayrıca her beş yılda bir yukarıda yer verilen koşulların dikkate alınması sonrasında fevkalade yedeklerdeki bakiyenin de %80'nin dağıtılması esas alınmıştır.

Ancak, Şirket'in mevzuatta belirtilen en az %50 oranında kar dağıtmaması durumunda söz konusu vergi istinasından faydalanamayacak ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek vergi sonrası karlılığın azalmasına sebep olabilecektir.

Şirket, bir GYO olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde GYO statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.

Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul'un 20.06.2025 tarih ve E-12233903-340.02-74160 sayılı yazısı ile bildirilen 19.06.2025 tarih ve 2025/34 sayılı kararının ardından 11.07.2025 tarihinde yapılan ve 22.07.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek "İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

- Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler,
- Portföy sınırlamaları,
- Gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar,
- Finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar,
- Kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve
- SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır.
- Şirket'in bahsi geçen koşulları sağlayamaması veya bu koşulları kaybetmesi durumunda; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemeler ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına, GYO'ların uyması gereken kısıtlamalara uyması ve yasaklanmış faaliyetlerde bulunmamasına bağlıdır.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

5.3 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Halka Arz Edilecek Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.

Halka arzın gerçekleşmesinin ardından Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin likit bir pazar oluşacağının veya böyle bir pazarın oluşması halinde bunun süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Buna ek olarak, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın likiditesi de Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem pazarı oluşmayabilir veya bu pazar sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanları olumsuz yönde etkilenebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin pazarın sınırlı olması, Halka Arz Edilecek Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini artırabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca, Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, bu bölümde değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara, rakiplerin faaliyetlerine ve diğer etkenler ile bu bölümde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket faaliyet sonuçlarında meydana gelecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcılar halka arz kapsamında aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'ı halka arz fiyatından veya onun üzerinde bir fiyatla satma, hatta genel olarak satma imkanını bulamayabilirler. Sonuç olarak, halka arz kapsamında Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatı, zaman zaman önemli boyutta dalgalanmalara maruz kalabilir. Söz konusu dalgalanmalar, Şirket'in mali performansıyla ya da geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle

de ilgili olmayabilir. Sonuç olarak, piyasada yaşanacak genel bir düşüş ya da benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin işlem pazarı ile Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin oluşan pazarın likiditesi üzerinde olumsuz etki doğurabilir.

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip pay sahiplerinin alacağı kararlar diğer pay sahiplerinin çıkarları ile aynı olmayabilir.

Şirket'in yönetiminde bulunan pay sahiplerinin çıkarları, diğer pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda, yönetim hakimiyetine sahip pay sahiplerinin vereceği kararlar diğer pay sahiplerinin aleyhine olabilir.

Şirket payları için aktif ve likit bir piyasa oluşmayabilir.

Halka arzın gerçekleşmesinin ardından Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin likit ve sağlıklı bir ikincil piyasa oluşacağının veya oluşması halinde süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Şirket, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağının garantisini vermemektedir. Bunun yanında, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasasının likiditesi, payları elinde bulunduran yatırımcı sayısı, işlem sıklığı, sermaye piyasalarındaki genel eğilimler ve benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler gibi faktörlere bağlıdır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya oluşsa bile sürdürülebilir olmayabilir ve bu yatırımcıların halka arzda satın aldıkları paylar ile işlem yapma imkanlarını olumsuz etkileyebilir, pay sahiplerinin bu payları istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini zedeleyebilir ve payların fiyatının değişkenliğini artırabilir.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bunun payların likiditesi ve fiyatı üzerinde olumsuz etkisi olabilir.

Şirket'in halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 156.825.000,00TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir ve bu paylar Şirket'in halka arz sonrası toplam çıkarılmış sermayesinin %25'ine karşılık gelmektedir. Bu sınırlı halka açıklık oranı Halka Arz Edilecek Paylar'ın likiditesini olumsuz etkileyebilecek olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Halka Arz Edilecek Paylar, BİST'te işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Öte yandan, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler, Halka Arz Edilecek Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilecek Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, 20.10.2025 tarih ve 2025/20 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği 20.10.2025 tarihli taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki

herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Yukarıda belirtilen süre sona erince Şirket, bedelli sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlem, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir. Gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, İhraççı'nın sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayabilir ve yatırımcıların paylarının toplam sermayeye oranı sulanma etkisi ile azalabilir.

Pay sahiplerine dağıtılacak kâr payı diğer yatırım araçlarının getirilerinin gerisinde kalabilir.

Halka açık şirketler, ilgili mevzuat ve kurul düzenlemeleri uyarınca hazırlanan esas sözleşmeleri ve pay sahiplerince benimsenen kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. Şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kâr payı dağıtabilecekleri gibi, kârı kendi bünyesinde tutmaya da karar verebilirler. Kârın fiilen ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve tutarları, Şirket'in dağıtılabilir kârı ve yedek akçelerinin miktarı, işletme sermayesi gereksinimleri, mevcut borçları ve finansman maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, elde ettiği gelirler ve genel kârlılık durumu gibi etkenlere bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Bu nedenle; pay sahiplerine dağıtılacak kâr payı, yurt içinde faaliyet gösteren ve Borsa İstanbul'da işlem gören diğer şirketlerin ödediği kâr paylarının veya diğer yatırım araçlarının sağladığı getirilerin gerisinde kalabilir ve pay sahiplerinin kâr payı hedef ve beklentilerini karşılamayabilir.

Halka Arz Edilecek Paylar, tüm yatırıcımlar için uygun bir yatırım olmayabilir.

Yatırım araçlarının uygunluğu; yatırımcıların finansal durumları, sahip oldukları portföylerin niteliği gibi etkenlere göre yatırımcıdan yatırımcıya farklılık göstermekte olup; Halka Arz Edilecek Paylar, her yatırımcı için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. Bu durum, ilgili yatırımcıların yatırımdan bekledikleri faydayı elde edememelerine ve zarar etmelerine yol açabilecektir.

Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kar oluşmayabilir veya dağıtılabilir kar oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir.

Halka açık şirketler, ilgili mevzuat ve Kurul düzenlemeleri uyarınca hazırlanan esas sözleşmeleri ve benimsenen kar dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. Söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK'nın ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir.

Halka açık şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kâr payı dağıtabilecekleri gibi, karı şirket bünyesinde tutmaya da karar verebilirler. Söz konusu dağıtılabilir kâr payının hesaplanmasında kullanılan tutarlar ve formüller, SPK tarafından değiştirilebilir.

Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- yeterli kar elde edilmemesi,
- dağıtılabilir kar ve yedek akçelerin miktarı,
- net işletme sermayesi gereksinimleri ve nakit akışı,
- Şirket tarafından yapılması planlanan sermaye harcamaları ve yatırımlar,

- borçluluk düzeyi ve mevcut yükümlülüklerin miktarı,
- bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler veya taraf olunan kredi sözleşmelerin kâr dağıtımına ilişkin sınırlamalar veya ancak belirli şartların sağlanması halinde kâr dağıtılabileceğine ilişkin düzenlemelerin mevcut olması,
- pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler.

Her ne kadar 12.09.2025 tarihli genel kurul toplantısında onaylanan Şirket kar dağıtım politikasında dağıtılabilir karın %80'ini dağıtacağı belirtildiyse de açıklanan sebeplerden ötürü Şirket'in gelecekteki kâr payı ödemeleri değişkenlik arz edebilir ve kısıtlı olabilir.

Şirket gerekli gördüğünde, tâbi olduğu GYO mevzuatı veya vergi mevzuatı çerçevesinde, temettü tutarını nakit dışında bedelsiz pay şeklinde de verebilir veya mevzuat tahtında sermayenin artırılması veya kayıtlı sermaye tavanına ulaşılması gerektiği takdirde şirket ödenmiş sermayesini artırmak için bedelsiz pay verebilir.

TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar; Halka Arz Edilecek Paylar'ın yabancı para cinsinden değerini, Şirket'in net gelirlerini ve Şirket'in pay sahiplerine dağıtabileceği kar paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem göreceği fiyat, TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Şirket'in pay sahiplerine kâr payı dağıtması durumunda Halka Arz Edilecek Paylar için ödenecek kar payları da TL cinsinden ödenecektir. Sonuç olarak, TL'nin değerinde diğer para birimleri karşısında meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Paylar'ın yabancı para cinsinden değerini etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.

İhraççı'nın faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççı'nın paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan atılması vb. ya da herhangi başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkânsız hale gelebilir.

Fiyat tespit raporunda öngörülen varsayımlarının gerçekleşmemesi Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz fiyatı, Garanti Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda belirtilen değer üzerinden gerçekleşmektedir. Söz konusu fiyat tespit raporunda yer alan varsayımlarının gerçekleşmemesi halinde ise Şirket'in öngörülen mali performansı beklentilerin altında kalabilir ve söz konusu durum nedeniyle Şirket'e ilişkin gelecek tahminlerinin olumsuz yönde seyretmesi halinde Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatı düşebilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelemesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

Sulanma riski bulunmaktadır.

Gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının ilgili mevzuat hükümlerine uyumlu bir biçimde tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya pay sahipleri tarafından bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan pay sahiplerinin sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan/kullanamayan pay sahiplerinin toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

5.4 Diğer Riskler

COVID-19 pandemisine benzer başka bir salgın hastalığın tekrarlaması veya ortaya çıkması nedeniyle alınacak tedbirler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

COVID-19 pandemisi, Dünya Sağlık Örgütü'nün 5 Mayıs 2023 tarihinde yaptığı açıklama ile "*küresel sağlık acil durumu*" statüsünden çıkarılmış olsa dahi, COVID-19 pandemisinin tekrarlaması veya benzer başka bir salgın hastalığın ortaya çıkması, yeni tedbirlerin getirilmesine sebep olabilir. COVID-19 pandemisinin etkili olduğu dönemde AVM'lere ilişkin olarak alınan sosyal mesafe kuralları, zorunlu maske kullanımı, belirli sayıda ziyaretçi kabul edilmesi ve belirli saatlerde faaliyet gösterilmesi gibi kısıtlamalar tekrar uygulanabilir. Bu tür tedbirler, AVM'lerin ziyaretçi sayısında azalmaya ve kiracıların satış performansında düşüşe yol açabilir, bu da Şirket'in kira gelirlerini olumsuz etkileyebilir.

Nihayetinde, Şirket'in faaliyetleri, gelirleri, karlılığı ve mali durumu, bu tür salgın hastalıkların yarattığı ekonomik krizler, üretim ve nakliye problemleri, talep daralması gibi etkenlerden olumsuz yönde etkilenebilir. Alınacak tedbirler ve ortaya çıkabilecek yeni tedbirler, operasyonel süreçlerde kesintilere neden olabilir ve Şirket'in performansını olumsuz etkileyebilir.

Küresel, yerel ve/veya bölgesel ekonomilerde mevcut ve olası talep düşüşleri, Şirket'in mali sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler perakende işletmecilik ve AVM sektörünü olumsuz yönde etkileyebilir. Bu tür olaylar, AVM'lerde faaliyet gösteren kiracıların performansını düşürebilir, bu da Şirket'in kira gelirlerini dolaylı olarak etkileyebilir.

Depremler, diğer doğal afetler ve savaş gibi mücbir sebepler Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesinde yer almakta olup nüfusun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynakların çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde bulunmaktadır. Özellikle, İstinyepark İstanbul AVM'nin bulunduğu İstanbul, birinci derece deprem riski bölgesinde, yani depremlerden en çok zarar görebilecek bölgede bulunmaktadır. Bu nedenle, şiddetli bir deprem İstinyepark İstanbul AVM'yi tahrip ederek AVM'nin kullanılmasını ve AVM'nin bağımsız bölümlerinin kiralanmasını engelleyebilir, dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

İstinyepark İstanbul AVM'de meydana gelecek hasar, sigorta poliçelerinden karşılanabilecek düzeyleri aşan yeniden yapım ve iyileştirme maliyetlerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Bahsi

geçen kayıplar, sigorta poliçeleri ile karşılanamayabilir. AVM'nin yeniden inşası mümkün olmayabilir, zaman alabilir ve yüksek maliyetli olabilir.

Buna ek olarak, Şirket'in bulunduğu coğrafyaya yakın bölgelerde yaşanmakta olan savaşların global ölçekte genişleme riski Türkiye ekonomisinde daralmaya sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Keza, güvenlik endişeleri ve terör tehdidi Şirket'in içinde bulunduğu coğrafyada ciddi ölçüde faaliyetleri etkileyebilecek risklerdendir, gerçekleşmesi halinde tüketicilerin ve kiracıların AVM'lere ilgisini azaltabilir, AVM'lerin doluluk oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Bu kapsamda piyasa riski Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilmekte olup bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççı'nın ticaret unvanı İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. Şirket'in işletme adı İstinyepark İstanbul'dur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi:	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi Sitesi No: 27 İç Kapı No: 77 Sarıyer / İstanbul
Bağlı bulunduğu ticaret sicili müdürlüğü:	İstanbul
Ticaret sicil/dosya numarası:	478461-5

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, İTO nezdinde 7 Eylül 2023 tarihinde anonim şirket olarak tescil edilmiştir ve süresizdir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççı'nın kurulduğu ülke:	Türkiye
İhraççı'nın kurulduğu yıl:	2023
Merkez adresi:	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi Sitesi No: 27 İç Kapı No: 77 Sarıyer / İstanbul
İnternet adresi:	www.istinyeparkgyo.com.tr
Telefon:	0212 345 6262
Faks:	0212 345 7071

Şirket'in tabi olduğu mevzuat, izin ve muafiyetler:

Mevzuata Genel Bakış

Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlar özetle taşınmaz malın kiraya verilmesidir. Şirket faaliyetleri Türkiye'de geçerli olan kanun ve yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in Türkiye'deki faaliyetlerinin denetim ve gözetiminden sorumlu başlıca resmî kurumlar ve resmî kurumların Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör ve Şirket'in faaliyetlerine ilişkin temel görev ve sorumlulukları aşağıdaki gibidir.

- *Kurul*, halka açık şirketler, yatırım ortaklıkları, yatırım kuruluşları, kolektif yatırım kuruluşları ve sair sermaye piyasası kurumlarına ilişkin düzenlemeleri gerçekleştiren, bu şirketlerin kuruluşlarına ve faaliyete geçmelerine, esas sözleşme değişikliklerine ve pay devirlerine izin vermeye yetkili, idari ve mali özerkliğe sahip bağımsız idari otoritedir.
- *Ticaret Bakanlığı*, SPKn'ye tabi şirketlerinin kuruluşunu ve esas sözleşme değişikliklerini onaylayan resmi kurumdur.

- *Çevre Bakanlığı*, doğal çevreyi korumak, sürdürülebilir şehirler ve yerleşmeler oluşturmak üzere; Türkiye'deki şehirlerin kimliğini canlandıran ve yatay mimariyi esas alan planlama, dönüşüm, güvenli yapılaşma, taşınmaz yönetimi ve konut sektörü ile çevreye yönelik tüm hizmetleri düzenleyici ve denetleyici bir anlayışla yapan resmi kurumdur.
- *Belediyeler*, bulundukları yere göre il veya ilçelerdeki yapılaşmayı, sosyal hizmetlerin bazılarını ve ulaşımı düzenleyen ve denetleyen kurumlardır.
- *Kişisel Verileri Koruma Kurumu*, özel hayatın gizliliği ile temel hak ve özgürlüklerin korunması kapsamında, kişisel verilerin korunmasını sağlamak ile sorumlu idari ve mali özerkliğe sahip resmi kurumdur.
- *Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı*, istihdamdan, çalışanların hak ve ücretlerinden ve mesleki sağlık ve güvenliğinden sorumlu resmi kurumdur.
- *Rekabet Kurumu*, rekabeti sınırlayan anlaşma, uyumlu eylem ve teşebbüs birliği karar ve eylemlerinin engellenmesi ve belirli şartların varlığında bu nitelikteki anlaşma, uyumlu eylem ve kararlara yönelik muafiyet verilmesi, hâkim durumun kötüye kullanılmasının engellenmesi, birleşme ve devralmaların denetimini sağlayan ve bağımsız olarak görev yapan ve Ticaret Bakanlığı'na bağlı resmi kurumdur.

Şirket'in yürüttüğü faaliyetlerin tabi olduğu kanuni düzenlemeler sıklıkla değişikliğe uğramaktadır. Şirket, mevcut mevzuat hükümlerinde yapılacak değişikliklere uyum sağlamak açısından gerekli adımları atmakta olup bu uyumluluğun sağlanması için yapılması gereken ek masrafların, Şirket'in finansal durumunu etkileyecek büyüklükte olmayacağı düşünülmektedir. Mevzuata ilişkin bu bölümler, herhangi bir hukuki mütalaa niteliğinde olmayıp Şirket'in faaliyetleri ile ilgili tüm mevzuatla birlikte bir bütün teşkil edecek şekilde yatırımcılara yalnızca genel bir fikir vermek üzere hazırlanmıştır.

GYO Mevzuatı

Şirket, başta SPKn ve GYO'lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklarının kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, AVM, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vadedebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliğinin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi

uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortakların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerleme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir. GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür. Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, AVM, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vadedebilir.

- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, AVM, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etmek amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, söz konusu yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamın %10'unu aşmaması gereklidir.

- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

- GYO'lar başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devremülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.

- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devremülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

- GYO'lar özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, ilgili şartların sağlanması koşuluyla kendileri veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.

- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez.

- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler. Ortaklıklar, Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin en fazla %50'si tutarındaki sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. Ödünç verme işlemi en fazla 90 iş günü süreyle ve ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının en az %100'ü karşılığında nakit veya kamu borçlanma araçlarından oluşabilecek teminatın ortaklık adına

Takasbank'ta bloke edilmesi şartıyla yapılabilir. Teminat tutarının ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde teminatın tamamlanması istenir. Ortaklığın taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, sözleşmenin ortaklık lehine tek taraflı olarak feshedilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması zorunludur.

- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- GYO'lar yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- GYO'lar sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- GYO'lar türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- GYO'lar kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar. Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz.
- GYO'nun mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde Tebliğ'in 22'inci maddesinin (b) bendindeki şartlar aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

i. İşletmeci şirketlere,

ii. Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,

iii. Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,

iv. Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt

dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,

v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,

vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilirler.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilir.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

i. Gayrimenkullere,

ii. Gayrimenkul projelerine,

iii. Gayrimenkule dayalı haklara,

iv. Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere ve

v. Gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına

yatırım yapmak zorundadır. Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu Asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın oluştuğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 (beş) yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede, Şirket:

- 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde de izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamaz.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. Ancak, 27'nci maddenin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.
- Kredi veremez.
- Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamaz.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

GYO'ların Vergi İstisnaları

28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Dair Tebliğ ile diğer düzenlemelerin yanında gayrimenkul sektörü için;

- GYO'ların kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanmasına yönelik taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinin kar payı olarak dağıtılması ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması esası getirilmiştir.

- Damga Vergisi Kanunu'nun 9. maddesi 2 sayılı tablonun 21. maddesine göre gayrimenkul portföyüne ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır.

  2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile;

- GYO kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış; ve

- Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine eklenen (c) bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

AVM'lere İlişkin Mevzuat

Perakende Ticaret Kanunu

AVM'ler, Perakende Ticaret Kanunu kapsamına girmektedir. İlgili mevzuatta "bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzer, ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer işyerleri bulunan, merkezî bir yönetime ve ortak kullanım alanları ile yönetmelikle belirlenen diğer niteliklere sahip işletme" olarak tanımlanan AVM'ler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu, doğrudan veya PERBİS üzerinden yetkili idareye yapılır. Doğrudan yapılan başvurular, yetkili idare tarafından PERBİS'e işlenir.

AVM'ler, Perakende Ticaret Kanunu kapsamına girmektedir. İlgili mevzuatta "bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzer, ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer işyerleri bulunan, merkezî bir yönetime ve ortak kullanım alanları ile yönetmelikle belirlenen diğer niteliklere sahip işletme" olarak tanımlanan AVM'ler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu, doğrudan veya PERBİS üzerinden yetkili idareye yapılır. Doğrudan yapılan başvurular, yetkili idare tarafından PERBİS'e işlenir.

- Esnaf ve sanatkâr işletmecilerine rayiç bedel üzerinden kiraya verilmek üzere toplam satış alanının en az yüzde beşi; ve

- Geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenlere kiraya verilmek üzere toplam satış alanının en az binde üçü oranına yer ayrılır.

Ek olarak, AVM'lerin malik veya yönetimlerinin, her yıl bir önceki yıla ilişkin ortak gelir ve gider raporu hazırlayarak ilgili AVM'deki perakende işletmelere göndermesi gereklidir.

AVM Yönetmeliği

AVM Yönetmeliği hükümleri uyarınca, AVM'lerin;

(i) bir yapıya veya alan bütünlüğü içinde yapılar topluluğuna,

(ii) en az beş bin metrekare satış alanına,

(iii) içinde en az biri büyük mağaza niteliğini taşımak şartıyla beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı en az on işyerine ya da büyük mağaza niteliği taşıyan işyeri bulunmasa dahi beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı en az otuz işyerine,

(iv) AVM Yönetmeliği'nde belirtilen ortak kullanım alanlarına, ve

(v) merkezi bir yönetime

sahip olması gerekir.

Yukarıda bahsedilmiş olan ve AVM yönetiminin hakkında rapor göndermesi gerektiği ortak giderler, AVM Yönetmeliği hükümleri gereğince, AVM'deki perakende işletmelerin satış alanlarının AVM'nin satış alanına oranı ölçüsünde paylaştırılır. Ancak perakende işletmelerden reklam, pazarlama ve danışmanlık giderleri gibi ortak gider niteliğini haiz olmayan giderler ile belgelendirilmeyen giderler için herhangi bir bedel tahsil edilemez.

Yine yukarıda bahsedilmiş olan ve AVM'lerde bulunması gereken ortak kullanım alanları ve tahsis edilen yerler ile raflar hakkında ilave düzenlemeler, AVM Yönetmeliği nezdinde bulunmaktadır.

AVM'ler tarafından, sürekli indirimli satış türünü gösterir ya da çağrıştırır ibarelerin kullanılması, AVM'deki perakende işletmelerin her birinin sürekli indirimli satış yapmasına bağlıdır.

AVM'nin otopark dahil her türlü bağlantı ve eklentileri ile giriş ve çıkışlarında Özel Güvenlik Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde özel güvenlik hizmeti sağlanır. Bebek bakım odası ve tuvalet gibi niteliği itibarıyla kayıt altına alınması uygun olmayan alanlar dışındaki ortak kullanım alanları kamera ile kayıt alınır ve bu kayıtlar en az otuz gün süreyle saklanır ve bu kayıtların saklanmasından AVM yönetimi sorumludur. AVM'lere araçla giriş çıkış yapılan açık ve kapalı otopark gibi kontrollü alanların giriş ve çıkışlarına AVM yönetimi tarafından plaka tanıma sistemi kurulması ve işletilmesi sağlanır ve bu sistemden elde edilen veriler kolluk birimleri ile anlık olarak paylaşılır.

Çevre Mevzuatı

Türkiye'de çevreyle ilgili konular hakkındaki temel düzenlemeler Çevre Kanunu ve Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan ÇED Yönetmeliği ile Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gibi bir dizi yönetmelikten oluşmaktadır. Çevre Kanunu, çevrenin korunmasına ilişkin şartların genel çerçevesini ve bu şartlara uyulmamasının sonuçlarını düzenlemektedir. ÇED Yönetmeliği, çevreyi kirletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler için çevresel etki değerlendirme çalışmalarının türlerini (ÇED raporu veya proje açıklama raporu) ve içeriklerini (bir ÇED sürecinde uygulanan idari ve teknik ilke ve prosedürleri) düzenlemektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, 29 Temmuz 2022 tarihinde yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği uyarınca;

(i) ÇED Yönetmeliği Ek-1'deki listede yer alan projelere,

(ii) "*ÇED Gereklidir*" kararı verilen projelere ve;

(iii) Kapsam dışı değerlendirilen veya kanunen muafiyeti bulunan projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin Ek-1'deki listede yer aldığı projelere,

ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Yönetmeliği kapsamında, bir projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ("*ÇED Gerekli Değildir*" kararı) ilgili ÇED Yönetmeliği EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre Kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı geçersiz sayılır.

- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "*ÇED Gereklidir*" kararı vermesi üzerinde, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması zorunludur.

- Çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararı ("*ÇED Olumlu*" kararı), ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "*ÇED Olumlu*" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "*ÇED Olumlu*" kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ("*ÇED Olumsuz*" kararı) ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki

muhtemel olumsuz ektileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca "*ÇED Olumlu*" kararı veya "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

"*ÇED Olumlu*" veya "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasitesi ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği Ek-1'de yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 8. maddesi kapsamında; Ek-2'deki listede yer alan eşik değer ve zerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

Çevre İzni

Çevre ve İzin Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisansların tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar, çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir. Çevre ve İzin Lisans Yönetmeliği Ek-1 uyarınca, yatak kapasitesi 200 ve daha fazla olan turizm ve konaklama tesisleri, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri, çevreye kirletici etkisi yüksek düzeyde olan işletmeler arasında sayılmıştır. Çevre ve İzin Lisans Yönetmeliği'nin 5. maddesi uyarınca bu işletmelerin faaliyette bulunabilmeleri için ilk olarak geçici faaliyet belgesi almaları gerekmektedir. Geçici faaliyet belgesi alan işletmelerin, belge tarihinden itibaren bir yıl içerisinde faaliyetleri uyarınca belirlenecek şekilde "Çevre İzin Belgesi" (emisyon, deşarj ve gürültü kontrol izinleri gibi izinlerden oluşan) veya "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" (yukarıda belirtilen çevre izni ve atıkların toplanması, geri dönüştürülmesi ve boşaltılması için gereken izinlerden oluşan) almak için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne başvurması gerekmektedir. "Çevre İzin Belgesi" ve "Çevre İzin ve Lisans Belgesi" veriliş tarihinden itibaren beş yıl süre ile geçerlidir. Çevre Bakanlığı, Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi bir yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlular bakımından altı aydan bir yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılmaya neden olabilir.

Sıfır Atık Yönetmeliği

Türkiye'de atık yönetimi Çevre Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında düzenlenmektedir. Atıklara ilişkin ana düzenleme hem tehlikeli hem de tehlikesiz atıkların yönetimine ilişkin temel ilkeleri tanımlayan Sıfır Atık Yönetimi Yönetmeliği'dir.

Sıfır Atık Yönetmeliği, hammadde ve doğal kaynakların verimli yönetimi ve sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda atık yönetimi süreçlerinde çevre ve insan sağlığı ile tüm kaynakların korunmasını amaçlayan sıfır atık yönetim sisteminin kurulması, yaygınlaştırılması, geliştirilmesi, izlenmesi, finansmanı, kayıt altına alınması ve belgelendirilmesine ilişkin genel kural ve esasları düzenlenmektedir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED Yönetmeliği Ek-1 listesinde yer alan tesisler 31 Aralık 2020 tarihine kadar, ÇED Yönetmeliği Ek-2 listesinde yer alan tesisler ise 31 Aralık 2021 tarihine kadar sıfır atık sistemini kurmak ve Sıfır Atık Belgesi almakla yükümlüdür. Sıfır atık yönetim sistemi kuran tesisler, sorumluluk alanlarındaki tüm kişi ve kuruluşları atıkların türlerine göre ayrıştırılması ve ayrı toplanması konusunda teşvik etmek, israfı önleyici faaliyetler yürüterek atık oluşumunu önlemek ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle yükümlüdür.

Çevre Kanunu'nun 20. maddesine göre, sıfır atık yönetim sistemini kurmayan ve/veya kurduğunu belgelemeyenlere idari para cezası verilir.

Şirket, %100 bağlı ortaklığı olan İstinye Yönetim ile 21/12/2020 tarihli TS/34/B2/13/10 belge nolu Sıfır Atık Belgesi'ne sahip olup belge geçerlilik tarihi 21/12/2025'tir.

Kişisel Verilerin Korunması Kanunu

KVKK, kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülüklerini düzenlemek üzere çıkarılmış ve 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

KVKK, 95/46/EC sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi doğrultusunda hazırlanmıştır ve kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesi gerektiren sebeplerin ortadan kalkması halinde kişisel veriler re'sen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talepleri, talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç otuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce VERBİS'e kaydolmak zorundadır.

KVKK kapsamında KVKK'dan kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde idari para cezası öngörülmektedir. 2025 yılı için idari para cezası tutarının alt ve üst sınır 68.083 TL ile 13.620.402 TL şeklindedir.

Şirket'in iştiraki olan ve kişisel verileri işleyen İstinye Yönetim işbu İzahname tarihi itibarıyla VERBİS'e kayıtlı olup Şirket tarafından işlenen verilerin konusu kişi grupları; çalışan adayı, çalışan, hissedar/ortak, potansiyel ürün veya hizmet alıcısı, stajyer, tedarikçi çalışanı, tedarikçi yetkilisi, ürün veya hizmet alan kişi, veli/vasi/temsilci, diğer (kiracı/kiracı taşeronları, şirket yetkilileri, taşeron

hissedarları/yetkilileri/çalışanları ile işbirliği içinde olunan kurumların çalışanları/hissedarları/yetkilileri) olarak belirtilmiştir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in tabi olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden, herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır. Ek olarak, Kişisel Verileri Koruma Kurumu tarafından Şirket'e ilişkin herhangi bir soruşturma, talep veya ceza bulunmamakta olup Kişisel Verilerin Koruma Kurumuna Şirket aleyhine şikâyette bulunulmamıştır.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar döviz cinsinden yapılacak sözleşmelere dair sınırlayıcı hükümler içermektedir. Buna ilişkin istisnalar Tebliğ No: 2008-32/34'de düzenlenmekte olup Tebliğ No: 2008-32/34'ün madde 8/3 hükmünde, dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye'de bulunan şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu veya doğrudan ya da dolaylı olarak %50 ve üzeri pay sahipliği veya kontrolüne sahip oldukları şirketlerin kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli kararlaştırılmasına imkân tanındığı görülmektedir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin ya da girişimin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan, kara ya da su üzerindeki açık veya kapalı alanda bulunan sabit ya da mobil yerler "işyeri" tanımı kapsamındadır ve işyerlerinin açılıp faaliyet göstermesi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmalıdır. Bu nedenle Şirket'in faaliyet gösterdiği merkez ofisi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması gerekmektedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi Sitesi No: 27 İç Kapı No: 77 Sarıyer / İstanbul adresinde yer alan merkez ofisi için T.C. İstanbul İli Sarıyer İlçe Başkanlığı tarafından düzenlenen 315 numaralı ve 10.09.2024 tarihli işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

509 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği

509 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği, Vergi Usul Kanunu uyarınca düzenlenmesi zorunlu olan belgelerin elektronik ortamda düzenlenmesine (*e-belge*) yönelik usul ve esasları düzenlemektedir. Tebliğ kapsamında, fatura, irsaliye, serbest meslek makbuzu gibi belgelerin belirli şartları sağlayan müşterilerce elektronik olarak düzenlenmesi zorunlu tutulmuştur. Tebliğ kapsamındaki e-belgelerin oluşturulması, imzalanması, iletilmesi konularında, teknik yeterliliğe sahip ve test ve değerlendirme süreçleri sonunda GİB'den izin almış entegrasyon kuruluşları hizmet vermektedirler.

Kayıtlı Elektronik Posta Sistemine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

Kayıtlı Elektronik Posta Sistemine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, KEP sistemine, bu sistemle yapılacak işlemler ile bu işlemlerin sonuçlarına, KEP adresine sahip gerçek ve tüzel kişilere,

KEP hizmet sağlayıcılarının hak ve yükümlülüklerine, yetkilendirilmelerine ve denetimlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası bakımından kişileri güvence altına almakta, bu sigortalardan yararlanacak kişileri ve sağlanacak hakları, bu haklardan yararlanma şartları ile finansman ve karşılanma yöntemlerini belirlemekte ve sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir. Şirket, işveren sıfatını haiz olduğundan sosyal sigortalar ve genel sağlık sigortasına ilişkin mevzuatta işverenler için öngörülen yükümlülüklere uymakla yükümlüdür.

İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

İşyerleri, İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin eki uyarınca az tehlikeli, tehlikeli ve çok tehlikeli olarak kategorilere ayrılmıştır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 6. maddesi uyarınca işyerlerinde iş yeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı bulundurmayan işyerleri hakkında idari para cezası uygulanacaktır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

2007	İnşaatı 23.07.2007 tarih, 5518 no.lu "Onaylı Mimari Proje"ye uygun olarak tamamlanmış olan İstinyepark İstanbul AVM 19.10.2007 tarih, 45 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile faaliyetine başlamıştır.
2023	Şirket, 7 Eylül 2023 tarihinde Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. den ayrılarak kısmi bölünme yöntemiyle "Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi" ünvanı ile İstanbul'da 119.222.799,58 TL sermaye ile kurulmuştur. Kuruluşu 7 Eylül 2023 tarihli 10909 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
	Bünyesinde kat mülkiyetli 528 adet bağımsız bölüm barındıran İstinyepark İstanbul AVM, 29.11.2023 tarih, 07/3704 no.lu tadilat projesiyle mevcut bağımsız bölümleri yeniden düzenlemek hususunda ilgili mercilerden onay almış ve 27.06.2024 tarihinde 61 no.lu yapı kullanım izin belgesini almış ve toplam 677 adet bağımsız bölüme ulaşmıştır.

2024	Şirket, DTS'yi devralmıştır ve işbu devir işlemi 17 Nisan 2024 tarihli 11064 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu kapsamda Şirket, İstinyepark İstanbul AVM'nin %100 sahibi haline gelmiştir.
	İstinyepark İstanbul, nihai ana ortaklarının sahip olduğu İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini 12 Mart 2024 tarihinde satın almıştır. 28 Mart 2024 tarihinde Doğuş Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur.
	Şirket'in 19 Nisan 2024'te yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısı ile "*Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi*" olan unvanı "*İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi*" olarak değiştirilmiştir.
	Şirket'in 05.06.2024 tarihinde yapılan ve 21 Haziran 2024 tarih ve 11106 sayılı TTSG ile ilan edilen Olağan Genel Kurul toplantısı ile Şirket'in hesabında yer alan, toplam -348.095.680,65 TL tutarındaki yedek akçelerin ve fonların sermayeye ilave edilmesi suretiyle ve 42.681.519,77 TL nakit olarak taahhüt edilmiş ve Şirket ortakları tarafından tescil tarihinden önce ödenmesi, dolayısıyla Şirket sermayesinin 390.777.200,42 TL tutarında arttırılarak 510.000.000,00 TL'ye yükseltilmesine, ilave edilen iç ve nakit kaynak tutarları karşılığında pay sahiplerine Şirket'te sahip oldukları pay oranında bedelsiz pay verilmesine karar verilmiştir.
	Şirket bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ve bu kapsamda yeni ve mevcut paylarının halka arz edilmesi işlemine yönelik olarak Şirket Esas Sözleşmesi'nin SPKn'ye, Kurul düzenlemelerine ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hale getirilmesi ile kayıtlı sermaye sistemine geiş için Esas Sözleşme değişikliğinin onaylanması amacıyla 14/06/2024 tarihinde SPK'ya başvurmuştur.
2025	Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin 14/06/2024 tarihli başvurusu Kurul'un 19.06.2025 tarihli ve 35/1068 sayılı toplantısında onaylanmış ve SPK'nın 19.06.2025 tarihli ve 2025/34 sayılı bülteninde yayımlanmıştır. Esas Sözleşme değişikliğinin görüşüldüğü olağanüstü genel kurul toplantısı 11/07/2025 tarihinde gerçekleştirilmiş olup söz konusu Esas Sözleşme değişiklikleri 22/07/2025 tarihinde İTO nezdinde tescil edilmiş ve Şirket SPK'nın 20/06/2025 tarih ve E-12233903-340.02-74160 sayılı izni çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Dönüşüm sonrası Şirket'in unvanı da "*İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" olarak değiştirilmiştir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket'in dönemler itibarıyla toplam yatırım harcamalarının kırılımı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Yatırımın İçeriği	Yatırım Bedeli (TL)	Yatırım Bedeli (USD)	Yatırım Yılı	Tamamlanma Derecesi (%)	Tamamlanma Yılı	Finansman Şekli
Kiralanabilir alan büyümesi	2.074.054.875	66.679.527	2022-2025	100	2025	Özkaynak

İstinyepark İstanbul GYO yukarda belirtilen yatırım harcamalarını, kiralanabilir alanını artırmak ve bunun yanında bağımsız bölüm sayısını 528 adetten 677 adete ulaştırmak amacıyla gerçekleştirmiştir.

Tadilat öncesi; Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 88.334,50 m^2'lik kısmı toplam kiralanabilir (mağaza) alanı olmak üzere toplam 272.055,34 m^2 inşaat alanı olarak projelendirilen İstinyepark İstanbul AVM, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Pınar Mahallesi'nde 984 ada 69 no.lu parsel üzerinde yer almakta ve 528 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ana taşınmaz A1, A2, A3 olarak isimlendirilen 3 adet bloktan oluşmakta olup A1 Blok'ta 440, A2 Blok'ta 26, A3 Blok'ta ise 62 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Söz konusu bloklar birbirine bitişik olarak inşa edilmiştir.

Tadilat sonrası; 528 adet bağımsız bölümün tadilatı ve AVM'ye 149 adet bağımsız bölüm ilave edilmesine yönelik 29.11.2023 tarih ve 07/3704 no.lu mimari tadilat projesi ve 27/06/2024 tarih 61 no.lu "Yapı Kullanım İzin Belgesi" ile taşınmaz 677 adet bağımsız bölüme kavuşmuştur. Bu değişiklikler sonrası AVM, kiralanabilir brüt alanı 96.057,31 m^2, eklentileri 7.411,97 m^2 olmak üzere toplam 103.469,28 m^2 kiralanabilir alana ulaşmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

GYO'ların Vergi İstisnaları

28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Dair Tebliğ ile diğer düzenlemelerin yanında gayrimenkul sektörü için;

- GYO'ların kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanmasına yönelik taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinin kâr payı olarak dağıtılması ve
- GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması esası getirilmiştir.
- Damga Vergisi Kanunu'nun 9. maddesi 2 sayılı tablonun 21. maddesine göre gayrimenkul portföyüne ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile;

- GYO kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış; ve
- Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32. maddesine eklenen (c) bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket Hakkında Tanıtıcı Bilgiler

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 3. maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket 7 Eylül 2023 tarihinde 478461-5 sicil numarası ile ile Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi No:27/77 Sarıyer İstanbul adresinde "Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla portföyünde yer alan tek varlık İstinyepark İstanbul AVM'dir.

Şirket kuruluşu, Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin bilançosunda kayıtlı; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Pınar Mahallesi, Pafta No: F22D11C1C-1DF2 Ada No:984 Parsel No:69'da İstinyepark İstanbul AVM'de bulunan ve her birinin %58'i Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi'ne ait olan 528 adet gayrimenkulün kısmi bölünme yoluyla sermaye olarak konulması ile gerçekleşmiştir.

Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm'i satın alması sebebiyle İstinyepark İstanbul AVM'nin %42'lik hissesini de bünyesine katarak tamamına sahip olmuştur. Şirket, nihai ana ortaklarının sahip olduğu İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini ise 12 Mart 2024 tarihinde satın almıştır. 28 Mart 2024 tarihinde Doğuş Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur. Bu satın alma işleminden sonra Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi ile hisselerinin tamamına sahip olduğu Doğuş Turizm 9 Nisan 2024 tarihinde birleşme tescil edilerek 17 Nisan 2024 tarihli TTSG'de yayımlanmıştır. Bu birleşme ile birlikte Şirket İstinyepark İstanbul AVM'nin %100'lük payını tek bir tüzel kişilik altında toplamıştır.

19 Nisan 2024 tarihinde ise Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi olan unvanı İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi olarak 24 Nisan 2024 tarihinde tescil edilerek 25 Nisan 2024 tarihli TTSG'de yayımlanmıştır.

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ve bu kapsam yeni ve mevcut paylarının halka arz edilmesi işlemine yönelik olarak Şirket Esas Sözleşmesi'nin SPKn'ye, Kurul düzenlemelerine ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hale getirilmesi ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiş için esas sözleşme değişikliğinin onaylanması amacıyla SPK'ya başvurmuş olup söz konusu başvuru SPK'nın 19/06/2025 tarih ve 2025/34 sayılı bülteninde ile onaylanmıştır. Esas sözleşme değişikliğinin görüşüldüğü olağanüstü genel kurul toplantısı 11/07/2025 tarihinde gerçekleştirilmiş olup söz konusu esas sözleşme değişiklikleri 22/07/2025 tarihinde Ticaret sicilinde tescil edilmiş ve Şirket SPK'nın 20/06/2025 tarih ve E-12233903-340.02-74160 sayılı izni çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Dönüşüm sonrası Şirket'in unvanı "*İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" olarak değiştirilmiştir.

İstinyepark İstanbul AVM Hakkında Tanıtıcı Bilgiler

İstinyepark İstanbul AVM'nin yer aldığı taşınmaz Sarıyer, Geri görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret+ Turizm Alanı" lejantında kalmaktadır. AVM, Orjin Grup (%58) ve Doğuş Turizm (%42) ortaklığı ile kurulmuştur. İnşaatı 23 Temmuz 2007 tarih, 5518 no.lu "Onaylı Mimari Proje"ye uygun olarak tamamlanmış olan İstinyepark İstanbul AVM 19 Ekim 2007 tarih, 45 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile faaliyetine başlamıştır.

Tadilat öncesi; Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 88.334,50 m^2'lik kısmı toplam kiralanabilir (mağaza) alanı olmak üzere toplam 272.055,34 m^2 inşaat alanı olarak projelendirilen İstinyepark İstanbul AVM, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Pınar Mahallesi'nde 984 ada 69 no.lu parsel üzerinde yer almakta ve 528 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ana taşınmaz A1, A2, A3 olarak isimlendirilen 3 adet bloktan oluşmakta olup A1 Blok'ta 440, A2 Blok'ta 26, A3 Blok'ta ise 62 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Söz konusu bloklar birbirine bitişik olarak inşa edilmiştir.

Tadilat sonrası; 528 adet bağımsız bölümün tadilatı ve AVM'ye 149 adet bağımsız bölüm ilave edilmesine yönelik 29.11.2023 tarih ve 07/3704 no.lu mimari tadilat projesi ve 27/06/2024 tarih 61 no.lu "Yapı Kullanım İzin Belgesi" ile taşınmaz 677 adet bağımsız bölüme kavuşmuştur. Bu değişiklikler sonrası AVM, kiralanabilir brüt alanı 96.057,31 m^2, eklentileri 7.411,97 m^2 olmak üzere toplam 103.469,28 m^2 kiralanabilir alana ulaşmıştır.

İstinyepark İstanbul AVM'de kiralanabilir alanı 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 103.469,28 m^2 olup 677 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İstinyepark İstanbul AVM'yi oluşturan bağımsız bölümlerin tamamı Şirket'in mülkiyetindedir.

Tablo: İstinyepark İstanbul AVM'nin Metrekare Bazında Alan Dağılımı

Fonksiyon	Alan (m^2)
Dükkân Alanları	87.223,39
Depo Alanları	4.485,75
Sinema Tiyatro Alanları	3.229,56
Restoran Alanları	8.530,58
Toplam Kiralanabilir Alan	**103.469,28**
Ortak Alanlar	182.090,67
Genel Toplam	**285.559,95**

İstinyepark İstanbul AVM ortalama %99 doluluk oranı ile çalışmakta olup, Şirket'in gelirleri sabit kira gelirleri ve ciro kira gelirlerinin yanı sıra, reklam ve diğer gelirlerden oluşmaktadır.

Şirket'in İstinyepark İstanbul AVM üzerinden elde ettiği esas gelir kalemi olan kira geliri, sabit kira ve ciro kira olarak iki gruba ayrılmaktadır. Sabit kira, sözleşmede belirlenmiş sabit bir miktarı ifade ederken, ciro bazlı kira, İstinyepark İstanbul AVM'nin kiracılarının satışına bağlı olarak ciro üzerinden hesaplanan kira bedelini ifade etmektedir. Örneğin bir işletmenin sabit kirası aylık 100 TL ise şirket bu kira bedelini kiracıdan tahsil etmektedir. Ek olarak kiracının ciro kira payı %15 olarak belirlenmiş ve kiracı o aya ilişkin olarak 1000 TL ciro yapmış ise kira tutarı 1000 TL x %15 = 150 TL olarak bulunur ve daha önce tahsil edilen 100 TL ye ek olarak 50 TL ilave hasılat kira bedeli tahsil edilir. Şirket gelirlerini artırmak amacıyla kiracılarının cirolarını ve performanslarını sürekli incelemekte ve ciro kira performansı iyi olmayan kiracılar ile görüşerek performanslarını artırmalarını talep etmektedir. Ayrıca belirli periodlar ile kiracılarının hasılatlarını bağımsız bir denetim firmasına denetletmekte ve gizli müşteriler ile kiracıların mağaza operasyonlarının verimliliğini kontrol ettirmektedir.

İstinyepark İstanbul AVM, 2007 yılının Eylül ayında açıldığından bu yana, 96.057,31 m^2 kiralabilir alan ve 7.411,97 m^2 eklentileri ile birlikte toplam 103.469,28 m^2 kiralanabilir alana ulaşmış olup; toplam 285.559,98 m^2 inşaat alanı ve 332 adet kiracısı ile dünyada ve Türkiye'deki mevcut birçok alışveriş merkezine göre büyüklük ve marka karması bakımından avantajlı bir konuma sahiptir.

Açık ve kapalı alışveriş mekanları ile farklı beğeni ve ihtiyaçlara cevap veren İstinyepark İstanbul AVM, işbu İzahname tarihi itibarıyla 144 hazır giyim mağazasının yanı sıra dünya mutfaklarını da bünyesinde barındıran 61 adet çok seçenekli restoranları ve yiyecek içecek ünitleri, 46 adet aksesuar, güzellik ve sağlık mağazası, 26 adet ev aksesuarı, mobilya, beyaz eşya ve elektronik mağazaları ile tüm alternatifleri aynı anda sunan alışveriş merkezi olma özelliğini korumaktadır.

KİRACILARA İLİŞKİN BİLGİLER

TOPLAM KİRACI SAYISI	332	adet

	Adet	Oran
YERLİ MAĞAZA	239	**72%**
YABANCI MAĞAZA	93	**28%**
TOPLAM	**332**	**100%**

	Adet	Oran
HAZIR GİYİM MAĞAZASI	144	**43%**
YİYECEK İÇECEK ÜNİTLERİ	61	**18%**
EV/ELEKTRONIK	26	**8%**
GÜZELLİK SAĞLIK AKSESUAR	46	**14%**
DİĞER	55	**17%**
TOPLAM	**332**	**%100%**

İşbu İzahname tarihi itibarıyla İstinyepark İstanbul AVM'de yer alan kiracıların listesi aşağıda yer almaktadır:

Tablo: Tüm Kategorilerden Kiracılar Listesi

SIRA	KİRACILAR LİSTESİ	SIRA	KİRACILAR LİSTESİ	SIRA	KİRACILAR LİSTESİ
1	240 DERECE	112	GAP KIDS	223	NU
2	ABDULLAH KİĞILI	113	GARANTİ BANKASI	224	NURİ UKAN
3	ADIDAS	114	GETMOBİL	225	NUSRET BURGER
4	ADL	115	GİLAN	226	OPMAR
5	ADORE	116	GIRANDOLA	227	OTOPARK İŞLETME SÖZLEŞMESİ
6	AKBANK ATM	117	GLOBAL BLUE	228	OVOLT ŞARJ İSTASYONU
7	ALDO	118	GODİVA	229	OXXO
8	ALO YOGA	119	GÖZ GRUP	230	OYSHO
9	AMETİST	120	GUCCI	231	PANÇO
10	AMİ	121	GÜNAYDIN KASAP	232	PANDORA
11	ARÇELİK	122	GÜNAYDIN KEBAP&STEAKHOUSE	233	PANERAI, IWC
12	ARİFOĞLU, ORGANIC GARDEN	123	GÜNAYDIN KÖFTE	234	PARIBU CINEVERSE
13	ATASAY	124	H&M	235	PARLA
14	ATASUN OPTİK	125	HALKBANK ATM	236	PAŞABAHÇE
15	ATELIER REBUL	126	HAT QUARTERS	237	PAUL&SHARK
16	AUTOVALE	127	HEART BEAT	238	PELİT
17	B&G	128	HERMES	239	PENELOPE BEDROOM

SIRA	KİRACILAR LİSTESİ	SIRA	KİRACILAR LİSTESİ	SIRA	KİRACILAR LİSTESİ
18	BACK STAGE	129	HEVSEL BAHÇESİ	240	PENTİ
19	BACKHAUS	130	HIFILIFE	241	PIERRE CARDIN
20	BALIK EV	131	HOGAN	242	PLANT FACTORY
21	BALONEVİ	132	HOUSE OF SUPERSTEP	243	PLUS KITCHEN
22	BAQA	133	HUBLOT	244	POLO GARAGE
23	BATH&BODY WORKS	134	HUGO BOSS	245	POLO RALPH LAUREN
24	BEAUTY OMELETTE	135	IN STREET	246	POMELLATO
25	BEEFULL	136	INTIMISSIMI, CALZEDONIA	247	POPEYES
26	BELLA MAISON	137	İPEKYOL	248	PRADA
27	BENETTON	138	ISABEL ABBEY	249	PREMIATA
28	BERSHKA	139	İŞBANKASI ATM	250	PULL&BEAR
29	BEYMEN	140	İSTİNYE BALCISI	251	PUMA
30	BEYMEN POP UP SNEAKER	141	İSTİNYE ÇİÇEKÇİSİ	252	QNB BANK ATM
31	BİELLA	142	İSTİNYE KAHVECİSİ	253	QUADRAN
32	BLUEMINT	143	İSTİNYE MANAVI	254	RAMSEY
33	BM CLUB	144	İSTİNYE TAVUKÇUSU	255	RHODIUM
34	BM CLUB MEN	145	İSTİNYE TERZİ	256	RIMOWA
35	BOBBI BROWN	146	İSTİNYEPARK ECZANESİ	257	RITA DELI
36	BOGGI	147	JACADI	258	RUE
37	BOGNER	148	JBL	259	SAAT VE SAAT EXCLUSIVE
38	BOTTEGA VENETA	149	JEANS LAB	260	SAAT&SAAT
39	BOYNER	150	JO MALONE	261	SAMSONITE
40	BRANDY'S BY MENDOS	151	JOLLY TUR	262	SAMSUNG
41	BROOKS BROTHERS	152	K TECH TEKNİK SERVİS	263	SANDRO
42	BRUNELLO CUCINELLI	153	KAFKAS MÜCEVHERAT	264	SARAY
43	BURBERRY	154	KALYON	265	SEPHORA
44	BURBERRY KIDS	155	KARACA	266	SERENA UZİYEL
45	BURGER KING	156	KIEHLS	267	SEVİL
46	BUTTERFLY	157	KIKO	268	SHAKE SHACK & PINKBERRY
47	BVLGARI	158	KİP	269	SİMURG
48	CACHAREL	159	KISMET BY MİLKA	270	SIRMA SU OFİS
49	CAFER EROL	160	KITCHEN LOCAL	271	SKECHERS/ASICS
50	CAFFE NERO	161	KUBBA	272	SNEAKS UP
51	CALVIN KLEIN	162	L OCCITANE	273	SOLAR

SIRA	KİRACILAR LİSTESİ	SIRA	KİRACILAR LİSTESİ	SIRA	KİRACILAR LİSTESİ
52	CAMPER	163	LA POLLOS	274	SPX/SPORT POINT EXTREME
53	CANTINERY	164	LACOSTE	275	STARBUCKS
54	CARLS JR	165	LADERACH	276	STORKS
55	CARTIER	166	LAZZONİ	277	STRADIVARIUS
56	CELINE	167	LCW	278	SUNGLASS HUT - RAY BAN
57	CELLINI	168	LEVENT LOSTRA	279	SUPERONLINE
58	CHAKRA	169	LEVIS	280	SUPPLEMENTLER.COM
59	CHANEL	170	LİNENS	281	SUSHI BARBA
60	CHANEL (KOZMETİK)	171	LION DIAMOND	282	SWAROVSKI
61	CHRISTIAN LOUBOUTIN	172	LOEWE	283	SWATCH
62	CLASSICO	173	LONGCHAMP	284	TAG HEUER
63	CLOVE	174	LORO PİANA	285	TARIK EDİZ
64	COLUMBIA	175	LORO PIANA TERZİHANE	286	TAVUK DÜNYASI
65	CONVERSE	176	LOUIS VUITTON	287	TEB ATM
66	COS	177	LULU LEMON	288	TEFAL
67	COVA	178	MAC	289	TEKNOSA
68	ÇÖZÜM DÖVİZ	179	MACHKA	290	TERZİ
69	CROCS	180	MACROCENTER	291	THE KASE
70	CUP OF JOY	181	MAKSİ MEDYA	292	TIFFANY&CO
71	D&R	182	MALATYA PAZARI	293	TOMMY HILFIGER
72	DA MARIO	183	MANGO	294	TOYZZSHOP
73	DAMAT	184	MAPA	295	TRİO KUAFÖR
74	DASDAS TİYATRO ALANI	185	MARC JACOBS	296	TROY
75	DD SCOOP	186	MARINA RINALDI	297	TRUGO ŞARJ İSTASYONU
76	DEKANTE	187	MARKS&SPENCER	298	TRUNK & CO
77	DENİZBANK ATM	188	MASA RESTORAN	299	TÜRK TELEKOM
78	DERİMOD	189	MASSIMO DUTTI	300	TÜRK TELEKOM GSM
79	DESA	190	MAVİ JEANS	301	TURKCELL
80	DIESEL	191	MAX MARA	302	TURKCELL GSM
81	DIOR	192	MAX MARA WEEKEND	303	TWIST
82	DIVARESE	193	MAX&CO	304	UNDER ARMOUR
83	DOLCE	194	MC DONALDS	305	US POLO
84	DOLCE&GABBANA	195	MELİS GÖRAL	306	VAKKO
85	DÖNERCİ VEDAT USTA	196	MENDOS	307	VAKKO GRUP
86	DRY CORNER	197	MERS	308	VALENTINO

SIRA	KİRACILAR LİSTESİ	SIRA	KİRACILAR LİSTESİ	SIRA	KİRACILAR LİSTESİ
87	DUKA	198	MEŞHUR HİSARÖNÜ ŞAMBALİCİSİ	309	VARIO
88	DÜRÜMLE	199	MEZZALUNA	310	VEGAN BAKKAL
89	DYSON	200	MIKASA	311	VETRINA POP UP
90	EA7 EMPORIO ARMANI	201	MILIMETRIC	312	VICTORIA S SECRET
91	ECCO	202	MİNCLEAN	313	VILEBREQUIN
92	ELEVENTY & MAJE	203	MINYCENTER	314	VODAFONE
93	EMPORIO ARMANI	204	MISELA	315	VOLTRUN
94	ENGLISH HOME	205	MIU MIU	316	W
95	ENPLUS	206	MOLU VE PIAGET	317	W TERZİ
96	EPOCA	207	MON REVE	318	WATCH DOCTOR
97	ERDEM KIRAMER	208	MONCLER	319	WATSONS
98	ERES	209	MONNALISA	320	YALÇINLAR
99	ERİŞTE	210	MONT BLANC	321	YAPIKREDİ ATM
100	ETS	211	MUA DONDURMA VE KİSU	322	YARGICI
101	FAİK SÖNMEZ	212	MUDO	323	YATSAN
102	FALCONERI	213	NAHHAS	324	YEDİDEN
103	FAR EAST	214	NARS	325	YUNO ÇOCUK EĞLENCE MERKEZİ
104	FARAWAY	215	NESPRESSO	326	YVES ROCHER (YENİ)
105	FENDI	216	NETWORK	327	ZARA
106	FİN SPOR	217	NEW BALANCE	328	ZARA HOME
107	FLORMAR	218	NIKE	329	ZEGNA
108	FLOWER	219	NİNDA CAFE	330	ZEN PIRLANTA
109	FURLA	220	NİYAZİ KESİM	331	ZEYYEN
110	GANT	221	NOCTURNE	332	ZUMA
111	GAP	222	NOTEBOOK		

Kategorilerine göre yiyecek içecek bölümleri:

FAST FOOD RESTORANLAR	GURME MARKET ŞARKÜTERİ	CAFE VE CAFE SHOPLAR
BURGER KING	240 DERECE	BUTTERFLY
CARLS JR	ARİFOĞLU, ORGANIC GARDEN	CAFFE NERO
DÜRÜMLE	HEVSEL BAHÇESİ	COVA
GÜNAYDIN KÖFTE	İSTİNYE BALCISI	CUP OF JOY
KITCHEN LOCAL	İSTİNYE MANAVI	GODİVA
LA POLLOS	MACROCENTER	İSTİNYE KAHVECİSİ
MC DONALDS	MALATYA PAZARI	NİNDA CAFE
PLUS KITCHEN	VEGAN BAKKAL	PELİT

POPEYES	MEŞHUR HİSARÖNÜ ŞAMBALİCİSİ	STARBUCKS
SARAY	CAFER EROL	
SHAKE SHACK & PINKBERRY		
TAVUK DÜNYASI		

RESTORANLAR	PAZAR YERİ RESTORANLAR
CANTINERY	BACKHAUS
CLOVE	BALIK EV
DA MARIO	ERİŞTE
EPOCA	GÜNAYDIN KEBAP&STEAKHOUSE
MASA RESTORAN	İSTİNYE TAVUKÇUSU
ZUMA	KUBBA
DOLCE	NİYAZİ KESİM
DÖNERCİ VEDAT USTA	YEDİDEN
FAR EAST	GÜNAYDIN KASAP
MEZZALUNA	
NUSRET BURGER	
RITA DELI	
SUSHI BARBA	

Şirket'in kiralanabilir alan bakımından en yüksek mağaza m^2'sine sahip ilk 10 müşterisi aşağıda listelenmektedir:

SIRA	KİRACI	M^2
1	BEYMEN PERAKENDE VE TEKSTİL YATIRIMLARI A.Ş.	8.949
2	ITX TURKEY PERAKENDE İTH. İHR. VE TİC. LTD. ŞTİ.	7.669
3	BOYNER BÜYÜK MAĞAZACILIK A.Ş.	7.353
4	H&M HENNES & MAURITZ TEKSTİL LTD. ŞTİ.	2.971
5	EREN PERAKENDE VE TEKSTİL A.Ş.	2.658
6	MARS SİNEMA TURİZM VE SPORTİF TESİSLER İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.	2.220
7	LC WAIKIKI MAĞAZACILIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.	1.773
8	MARKA MAĞAZACILIK A.Ş.	1.679
9	VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SAN. İŞLETMELERİ A.Ş.	1.606
10	TEKNOSA İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.	1.565

Ziyaretçi sayıları AVM sektöründe takip edilen önemli metriklerden biridir. Şirket, ziyaretçi sayılarının seyrini yakından takip etmektedir. Ziyaretçi sayıları düzenli olarak izlenmekte ve bu sonuçlar analiz edilmektedir. Ziyaretçi sayılarında anormal değişimler olması durumunda, Şirket bu durumun nedenlerini anlamak ve müşteri çekme stratejilerini değerlendirmek adına değerlendirmeler yapmaktadır. Ayrıca Şirket, müşteri anketlerini dikkate alarak, ziyaretçi denetimini iyileştirmek için

mağaza çeşitliliğini arttırmak, etkinlik ve kampanyalar düzenlemek, müşteri sadakat programlarının güncellenmesi üzerinde çalışmaktadır. Ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürmek ve AVM'nin rekabet avantajını korumak adına Şirket, pazarlama stratejilerini sürekli olarak gözden geçirmekte ve yenilemektedir. Bu şekilde, Şirket ziyaretçi sayılarındaki artışı sürdürerek AVM sektöründeki konumunu güçlendirmeyi hedeflemektedir.

Tablo: Yıllar Bazında Ziyaretçi Sayıları ve Bir Önceki Döneme Göre Ziyaretçi Sayısı Değişim Oranı

Yıl	Toplam Ziyaretçi Sayısı	Değişim Oranı (%)
2019	16.276.946	
2020	8.412.149	-48%
2021	10.533.103	25%
2022	15.515.042	47%
2023	15.256.236	-2%
2024	15.350.395	1%
2025-6	7.366.709	-2,5%*

* 2025'in ilk altı ayı ile 2024'ün ilk altı ayının karşılaştırması

Şirket, İstinyepark İstanbul AVM'nin doluluk oranını takip ederek AVM'nin performansını analiz etmektedir. Bu süreç, potansiyel sorunları önceden tespit etmeye ve etkili çözümler geliştirmeye odaklanmaktadır. Şirket, müşteri geri bildirimlerini, pazar araştırmalarını ve kiracı memnuniyet anketlerini dikkate alarak değerlendirme yapmaktadır. Ayrıca ekonomik dalgalanmalar, bölgesel pazar değişiklikleri veya rekabetin etkileri gibi dış faktörleri de göz önünde bulundurmakta, pazarlama stratejileri oluşturarak AVM içi etkinliklerle müşteri çekimini artırarak yüksek doluluk oranlarına ulaşmayı amaçlamaktadır. Bu yaklaşım, Şirket'in doluluk oranlarını sadece takip etmekle kalmayıp, aynı zamanda olası sorunlarına proaktif bir şekilde müdahale ederek, uzun vadeli sürdürülebilirliği sağlama yolundaki çabasını yansıtmaktadır.

İstinyepark İstanbul AVM, uzun yıllardır tam kapasite çalışmakta olup doluluk oranları %98-99 seviyelerinde ilerlemektedir. AVM'nin pandemi öncesi 2019 yılında 16,3 milyon olan ziyaretçi sayısı pandemi ile birlikte %48 azalarak 2020 yılında 8,4 milyon kişiye düşmüş sonraki yıllarda ise hızlıca eski seviyelerine yaklaşmıştır. 2024 yılında 15,4 milyon AVM ziyaretçi sayısına ulaşılmıştır. 2025 yılı ilk altı ayında da AVM ziyaretçi trafiğini korumayı başarmıştır.

Kurulduğu günden bu yana sahip olduğu ayrıcalıklar ve sunduğu hizmetle pek çok ödüle layık görülen İstinyepark İstanbul AVM; (i) 2008 yılında dünyanın en büyük gayrimenkul ve perakende fuarı Mapic'ten '*Yılın Alışveriş Merkezi Geliştiricisi*' ve (ii) 2009 yılında Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi ICSC'den Maxi Ödülleri kapsamında '*Grand Opening, Expansion & Renovation*' ile '*Maxi Silver Ödülü*'nü almaya hak kazanmıştır. Ardından yine ICSC'nin '*Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi*' seçtiği İstinyepark İstanbul AVM, Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği AMPD'ye ait "*Yılın Alışveriş Merkezi*" ödülüne de layık görüldükten sonra, 2012 yılında perakende dalında "*FIABCI Prix d'Execellence*" ödülünü kazanmıştır.

Şirket'te henüz 3 personel bulunmaktadır. Şirket'in bağlı olduğu bir grup bulunmamakla birlikte, İstinyepark İstanbul AVM'nin işletmeciliğini yapan ve Türkiye'de faaliyet gösteren İstinye Yönetim, Şirket'in 27/03/2024 tarihinde gerçekleşen tescil işlemi ile %58 bağlı ortaklığı olmuştur. DTS'nin satın alınması ve birleşme işleminden sonra DTS'nin sahip olduğu %42'lik İstinye Yönetim şirketinin hisseleri de Şirket'e geçerek %100 bağlı ortaklık haline gelmiştir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla, İstinye Yönetim'de 19 kadın, 56 erkek çalışan bulunmaktadır. İstinye Yönetim'de genel müdür dâhil 2 kadın yönetici bulunmaktadır. Kadın yöneticilerin toplam yöneticilere oranı %40'tır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

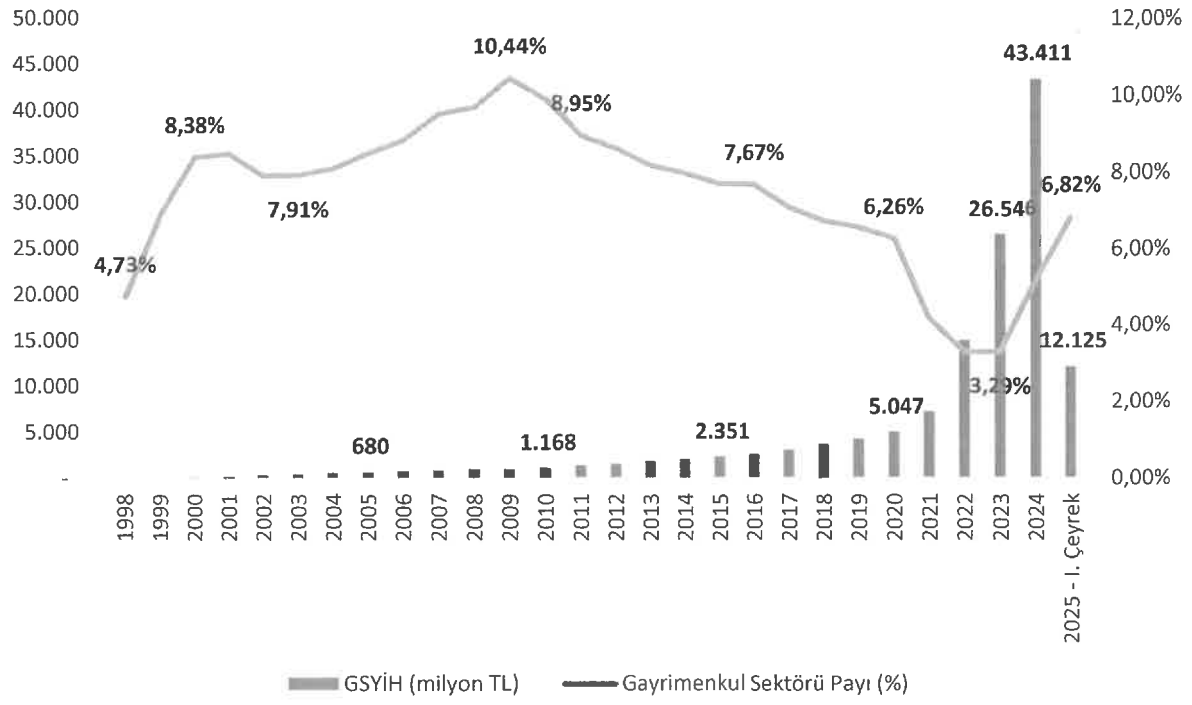
Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Konut, ofis, perakende / AVM, endüstriyel gayrimenkul ve otel sektörlerini içinde barındıran gayrimenkul sektörü yarattığı istihdam ve üretim kapsamında ülkenin öncü sektörlerinde sayılmakta olup sektörün 2025 ilk yarısında GSYH içerisinde payı %6,88 olarak gerçekleşmiştir. Son iki senede gayrimenkul sektörünün GSYH içerisindeki payı artış göstermiştir.

Grafik: GSYH (milyon TL) ve Gayrimenkul Sektörünün Payı (%)



İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket, portföyünde bulunan tek varlık olan İstinyepark İstanbul AVM sebebiyle uzun yıllardır perakende / AVM sektöründe faaliyet göstermektedir. Ayrıca Esas Sözleşmesi'ni GYO statüsünde güncellediği için GYO sektöründe de faaliyet gösterecektir. Ülkemizde gayrimenkul sektörünün önemli öncülerinden biri inşaat sektörü ve konut satışları olduğundan dolayı ilgili üç sektöre ait sektör görünümleri aşağıda anlatılmaktadır.

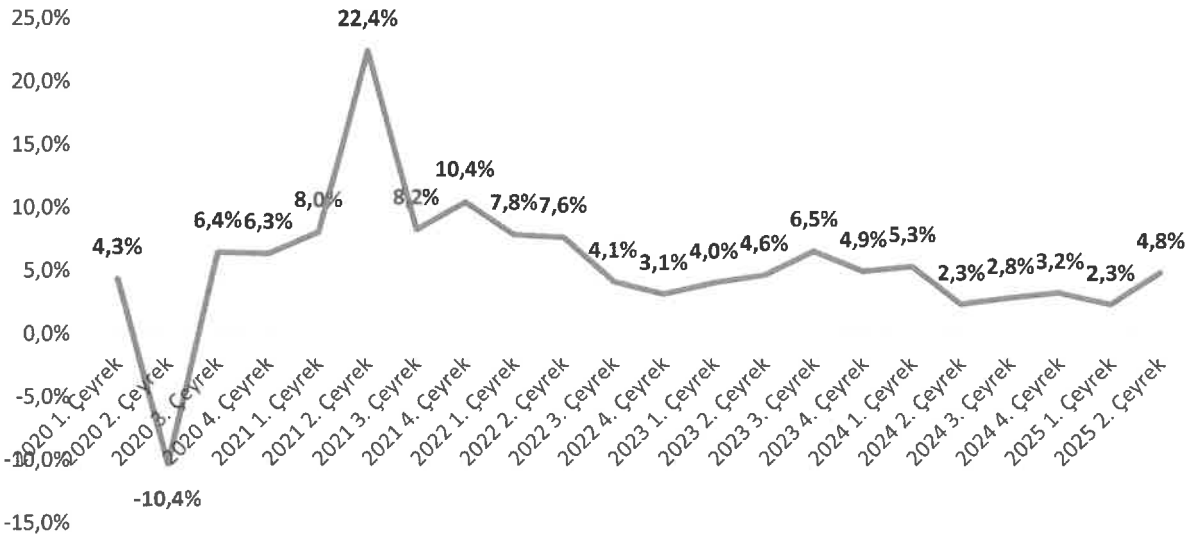
Genel Görünüm

2025 yılının ilk yarısında iki tip sistemik risk dikkat çekmiş ve küresel ekonomik yapıyı etkilemiştir. Birincisi 2024 yılı sonu itibarıyla ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemeler; ikincisi Ortadoğu'da giderek artan İran-İsrail gerginliğinin sıcak bir savaşa dönüşmesi. Bu iki olayın gölgesinde kalsa da Hindistan-Pakistan çatışması, Ukrayna-Rusya savaşı gibi risk unsurları da karar alıcılar için dikkatli izlenmesi gereken belirsizlikler olmuştur.

ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracağını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Ardından 1 Ağustos tarihi itibarıyla ilan ettikleri veya ilgili ülkelerle müzakere edip mutabık kaldıkları yeni gümrük vergisi oranlarını uygulamaya geçeceklerini açıklamıştır.[1]

Global alanda yaşanan olumsuz resmin yanında Türkiye ekonomisi bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyüme göstererek bir önceki çeyrek büyümesine göre de artış göstermiştir.

Grafik: GSYH Büyüme Oranları (Bir Önceki Yılın Aynı Dönemine Göre % Değişimi)



Kaynak: *Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (https://www.sbb.gov.tr/buyume/#prettyPhoto[rel-16532-518538231]/0)*

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

[1] GYODER Gösterge Raporu / 2025 2. Çeyrek

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağını ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2025 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasından Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanacağı eğilimi TCMB'nin faiz indirimlerine tedrici olarak kapı açacağı beklentisini artırmıştır. Faiz ve enflasyon gerilemesinden olumlu etkilenecek sektörlerin başında gayrimenkul sektörü ve bileşenleri gelmektedir.[1]

İnşaat maliyet endeksi incelendiğinde özellikle 2020 Mayıs ayından itibaren bir önceki aya göre yüksek artışların yaşandığı görülmektedir. Türkiye'de inşaat malzemelerinin yurt dışından temin edilmesi, TL'nin diğer para birimleri karşısında yaşamış olduğu değer kaybı, vb. sebepler 2022 yıl başında itibaren endekse büyük ivme kazandırmış ve Haziran 2025'te tarihinin en büyük zirvesi olan 1.884'ü görmüştür. Bu görüntüye rağmen gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde bir önceki döneme göre artış oranlarında bir azalma görülmüş olup maliyet artışlarında bir yavaşlama gözlemlenmiştir.

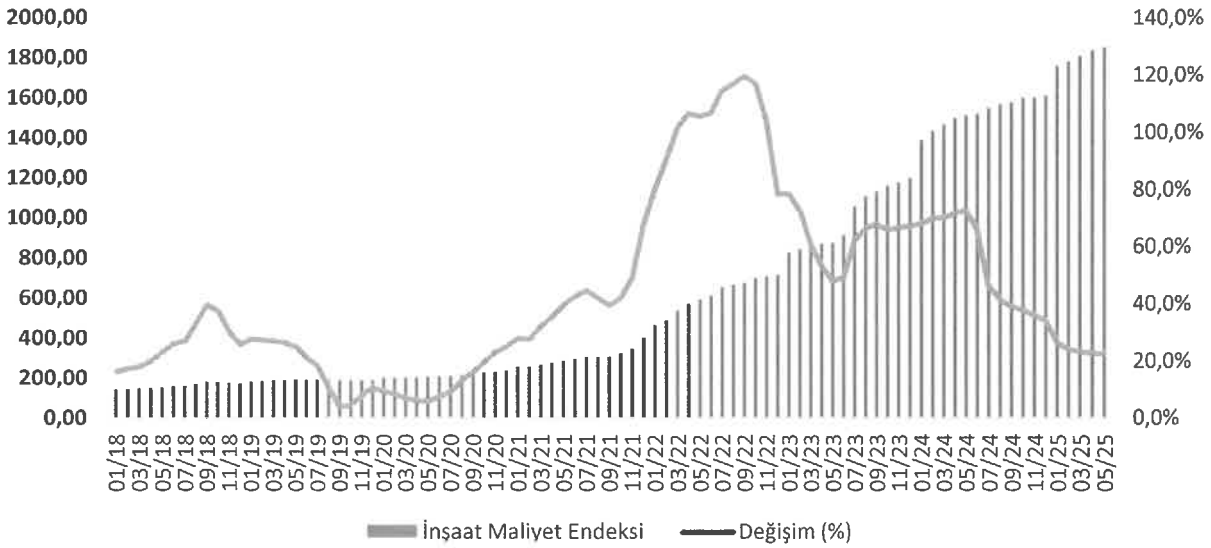
Bu gelişmeler, özellikle AVM ve ofis gayrimenkul sektöründe önemli değişikliklere sebep olmuştur. İnşaat maliyetlerindeki artış, bu sektörün arz yönünü sekteye uğratmıştır. İnşaat sahipleri, inşaat maliyetlerindeki bu olumsuz sebepler yüzünden yeni proje bakımından karlılığı yüksek olanlar konusunda seçici hale gelmiştir. Arzdaki bu azalış sebebiyle mevcuttaki AVM ve ofis alanlarının değeri artmış, bu sebeple de kira gelirlerinde de yukarı yönlü bir hareket başlamıştır. AVM ve ofis sahipleri daha da yüksek kira ücretleri talep edilebilir hale gelmiştir.

[1] GYODER Gösterge Raporu - 2025 2. Çeyrek

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Grafik: İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100)



Kaynak: *TÜİK*

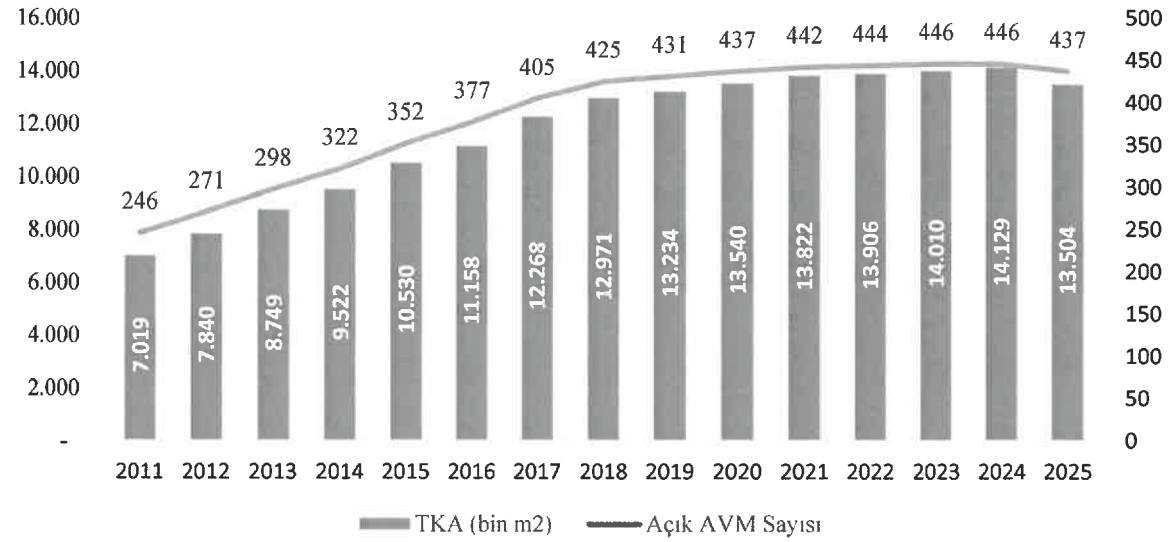
Yukarıda anlatılan küresel ekonomi ve Türkiye'de görülen ekonomik koşulların yanında gayrimenkul sektöründe 2023 Şubat ayında yaşanan Kahramanmaraş merkezli deprem felaketinin sonucunda yıkılan gayrimenkullerin yeniden inşaası da yakından takip edilmekte olup 2024 yılında şehirlerin yeniden kurulmasına yönelik sektördeki odak noktası 2025 ve 2026 yılında da önemli bir belirleyici olacaktır. Ek olarak Türkiye coğrafi konumu sebebiyle uluslararası alanda yaşanan fiziki ve ticari savaşların da olası etkilerinden de ne kadar etkileneceğine dair belirsizlik devam etmektedir.

AVM Sektörü

Türkiye'de bulunan AVM sayıları, kullanabilir alanlar ve genel durumu

2025 yılı Temmuz ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 437 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,5 milyon metrekare seviyesindedir. 2025 yılında 162 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,7 milyon metrekare seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 158 metrekare kiralanabilir alanken, İstanbul 307 metrekareyle ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 160 metrekare seviyesine çıkması beklenmektedir.

Grafik: Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: *GYODER Gayrimenkul Sektörü 2025 2.Çeyrek Gösterge Raporu*

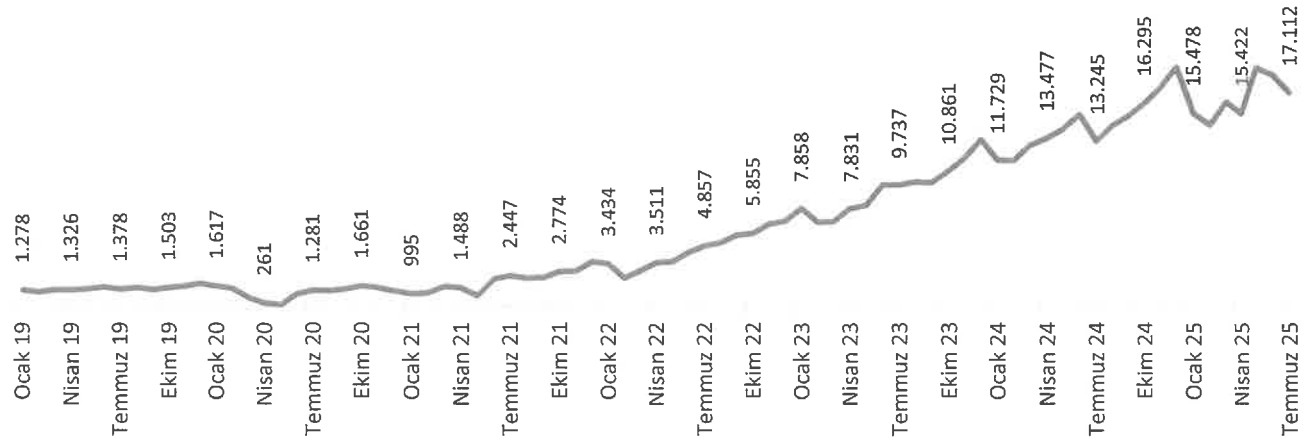
AVM tanımı: 5.000 metrekare üstünde kiralanabilir alan, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

Türkiye Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

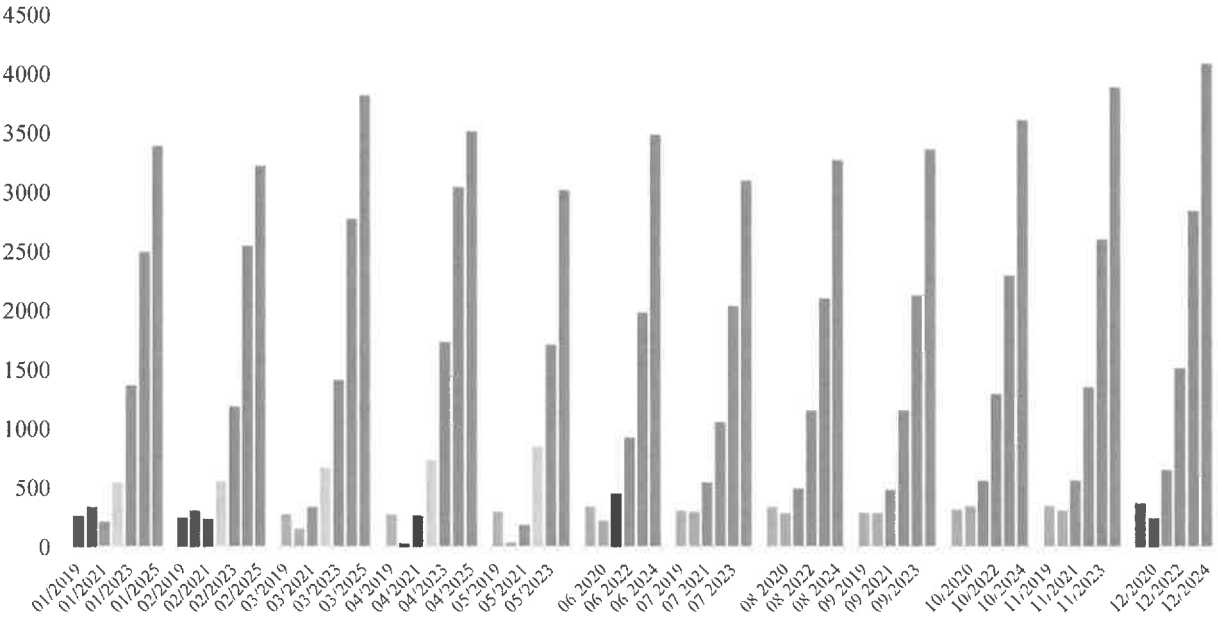
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Araştırma ve Stratejik Planlama tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2025 Temmuz ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi, Temmuz 2025 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 32,9 oranında artarak 4128 puana yükseldi. Temmuz 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 33,52 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun altında olduğu görülmektedir.

AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Temmuz ayında İstanbul'da 17.112 TL, Anadolu'da 14.823 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise 15.739 TL olarak gerçekleşmiştir.

Grafik: Aylık m² Başı Ciro Analizi (Ciro/m²) (TL) - İstanbul



Grafik: Metrekare Verimlilik Endeksi – Türkiye Geneli (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre)



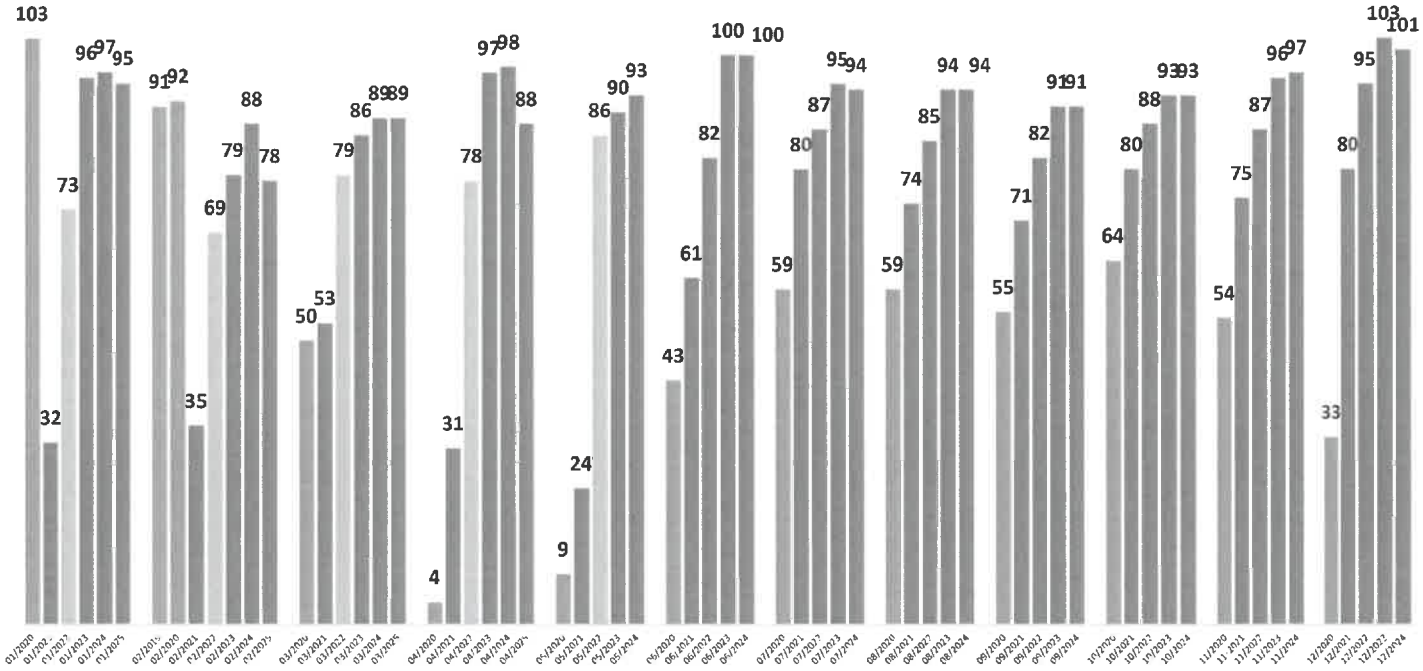
Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi Temmuz 2025

Temmuz 2025 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde %2 oranında azalış görülmüştür.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | **Zafer YILDIRIM** | **Zafer KURŞUN**

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | **İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.** | **Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Grafik: Ziyaret Sayısı Endeksi (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre)



Kaynak: *Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi Temmuz 2025*

Gayrimenkul Sektörü

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre tarım sektöründe 95 bin kişi, sanayi sektöründe 156 bin kişi azalırken inşaat sektöründe 36 bin kişi, hizmet sektöründe 174 bin kişi arttı. İstihdam edilenlerin %14,0'ı tarım, %20,3'ü sanayi, %6,8'i inşaat, %58,9'u ise hizmet sektöründe yer aldı.

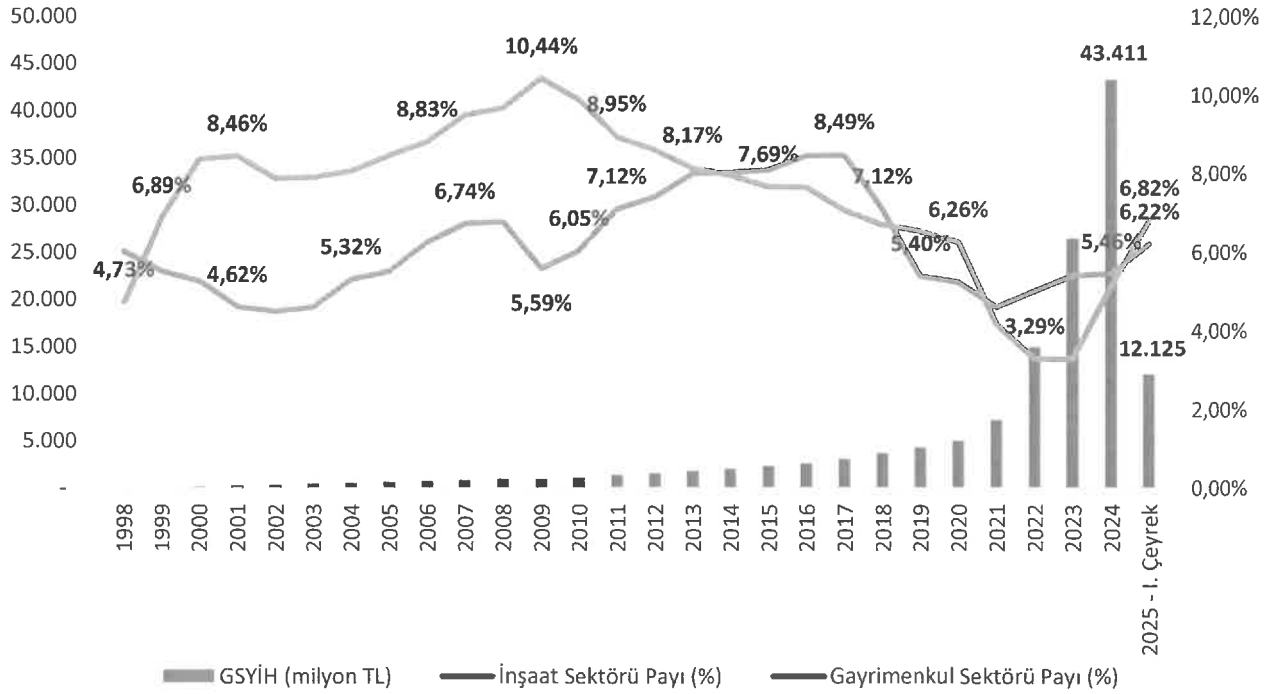
Şirket güncel durum itibariyle AVM sektöründe GYO statüsünde faaliyet göstermekte olmasına karşın içerisinde bulunduğu sektörün gayrimenkul / inşaat sektöründen de büyük oranda etkilenmesi sebebiyle işbu İzahnamede gayrimenkul / inşaat sektörünün güncel durumuna yer verilmiştir.

Türkiye'de ve Dünyada Güncel Durum

Gayrimenkul sektörü Türkiye ekonomisinde önemli bir yeri olan, GSYİH içerisinde sahip olduğu pay ile istikrarlı bir şekilde ekonomiye katkısını sürdüren ve istihdam anlamında oldukça önemli yer tutan öncü sektörlerden birisidir. Ayrıca geleneksel bir yatırım aracı olarak görülmesi sebebiyle arz – talep miktarının dinamik bir yapıya sahip olduğu gözlemlenmektedir. Gayrimenkul sektörü içerisinde ticari gayrimenkul, perakende ve AVM, turizm, otelcilik, inşaat ve konut sektörlerini barındırarak birçok sektöre hem doğrudan hem de dolaylı olarak etki etmektedir. Geçmişten günümüze kadar GSYİH verileri incelendiğinde 1998 yılında 71 milyar TL olarak gerçekleşen milli gelirin 2023 yıl sonu itibarıyla 27 trilyon TL'ye ulaştığı görülmektedir. 2024 yılının ilk yarısında ise GSYİH 18 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılına kadar %6-%9 bandında değişen paya sahip olan gayrimenkul

sektörünün 2023 yıl sonunda GSYİH içindeki payının %3,74'e gerilediği görülmektedir. 2024 yılının ilk yarısında ise gayrimenkul sektörünün %5,33 oranında pay aldığı görülmektedir.

Grafik 1: Gayrisafi Yurt İçi Hasılat, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün İçerisindeki Payı



Kaynak: *TÜİK*

Gayrimenkul sektörünün güncel durumunu incelediğimizde 2020-2021 yıllarında COVID 19 pandemisi sebebiyle diğer sektörlerde üretim yapılarının etkilenmesi, arz olanaklarının azalması ve lojistik anlamda sıkıntılar yaşanmasının aksine 2021 yılında küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi sebebiyle gayrimenkule olan talebin arttığı gözlemlenmiştir. Bunun en büyük sebebi pandeminin etkisiyle düşük faiz ve bol likidite döneminin hâkim olmasıdır. ABD ve Avrupa ülkelerinin genişletici para politikaları sebebiyle küresel büyümenin güçlenmesi hedeflenmiştir. 2022 yılında ise COVID 19 pandemisi sonrasında yaşanan sıkıntılar sebebiyle enflasyonist ortamın giderek yayılması ve küresel ekonomide ülkelerin toparlanma dönemlerinde parasal sıkılaşmaya gitmeleri birçok sektörde etkisini göstermektedir. Dünyanın önde gelen kurumları tarafından belirlenen büyüme tahminleri bu dönemde birçok ülke için bir önceki tahmine oranla küçültülmüştür.

Küresel ekonomik düzelme evresinin yavaşlamasının ve enflasyonist ortamın tüm dünya geneline daha hızlı yayılmasının en önemli nedenlerinden birisi de 2022'nin ilk çeyreğinde başlayan Rusya-Ukrayna savaşı olduğu da bilinmektedir. Enerji sektörü başta olmak üzere birçok sektörde etkin bir oyuncu olan ve hammadde arzı konusunda da kritik rol oynayan Rusya'nın savaşta olması ve uygulanan yaptırımlara kendisinin de yaptırım ile karşılık vermesi birçok sektörü olumsuz yönde etkilemiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir

risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir.

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.[1]

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makro ihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.[2]

TCMB Eylül 2025 itibarıyla gecelik vadede borç verme faiz oranını yüzde 46'dan yüzde 43,5'e indirerek süregelen sıkılaşma politikasının gevşetilmesine yönelik kararını sürdürmeye devam etmiştir. Fiyat istikrarının sağlanana kadar sıkı para politikasının devam edeceği beklenmektedir.

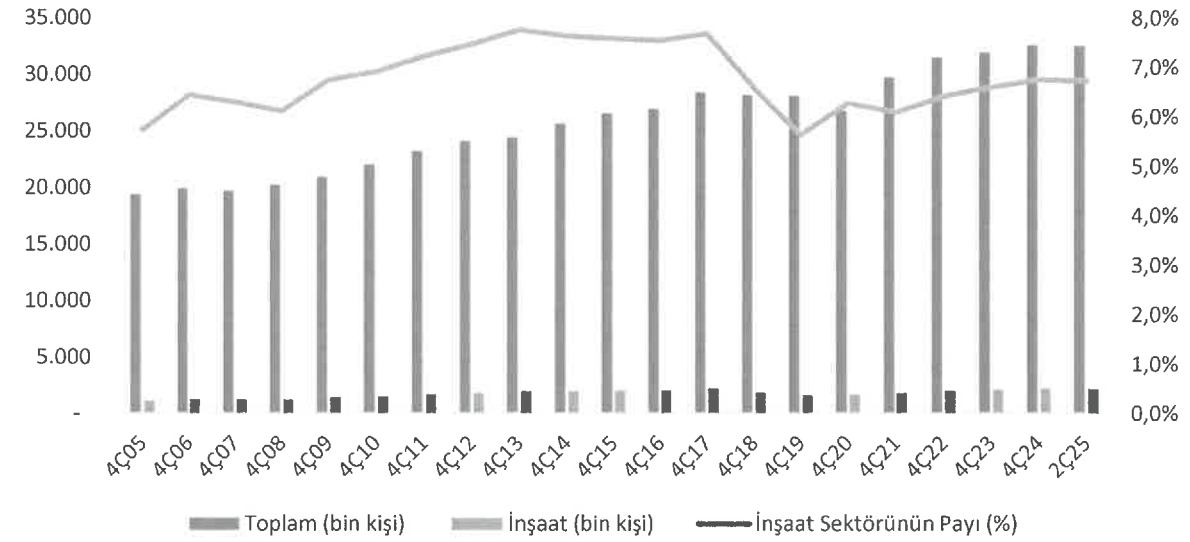
Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli göstergeleri olan istihdam, konut satış miktarı, inşaat maliyetleri, yabancıya yapılan konut satışlarının durumu vb. dinamiklerin güncel durumu aşağıda ele alınmaktadır.

İstihdam

İnşaat sektörünün Türkiye ekonomisine gelir katkısının yanı sıra istihdam yönünden katkısı da büyüktür. TÜİK'in sektörlere göre istihdam edilenler verilerine göre tarım, sanayi, inşaat ve hizmetler sektörünün toplamını oluşturan istihdam sayısı 2005 yılı 4.çeyreğinde 19,4 milyon kişi iken bu sayı 2024 yıl sonunda 32,7 milyon kişiye ulaşmış ve 2025 yılının ilk yarısında ise 32,6 milyon kişiye gerilemiştir. İnşaat sektöründe istihdam edilenlerin sayısının toplam istihdam edilenlerin sayısının içerisindeki payının 2005 yılı 4.çeyreğinde %5,7 olduğu görülmekte olup bu oran 2013 yılı 4. çeyreğinde %7,8'e yükselerek zirve noktasına ulaşmıştır. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı oranının 2019 yılı 4. çeyreğinde ise %5,6'ya düşerek tarihin en düşük seviyesine gerilediği görülmüştür. Bu ani düşüşün ardından sektör istihdam anlamında toparlanmaya başlamış ve 2020 yılı 4.çeyreğinde bu oran %6,1'e yükselmiştir. 2025'in ilk yarı sonucuna göre ise bu oran %6,7 olarak görülmektedir.

[1] GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2023 4. Çeyrek (https://gyodergosterge.com/yazilar/sunus)
[2] GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2025 2. Çeyrek

Grafik: Sektörlere Göre Toplam İstihdam Sayısı ve İnşaat Sektörünün Payı



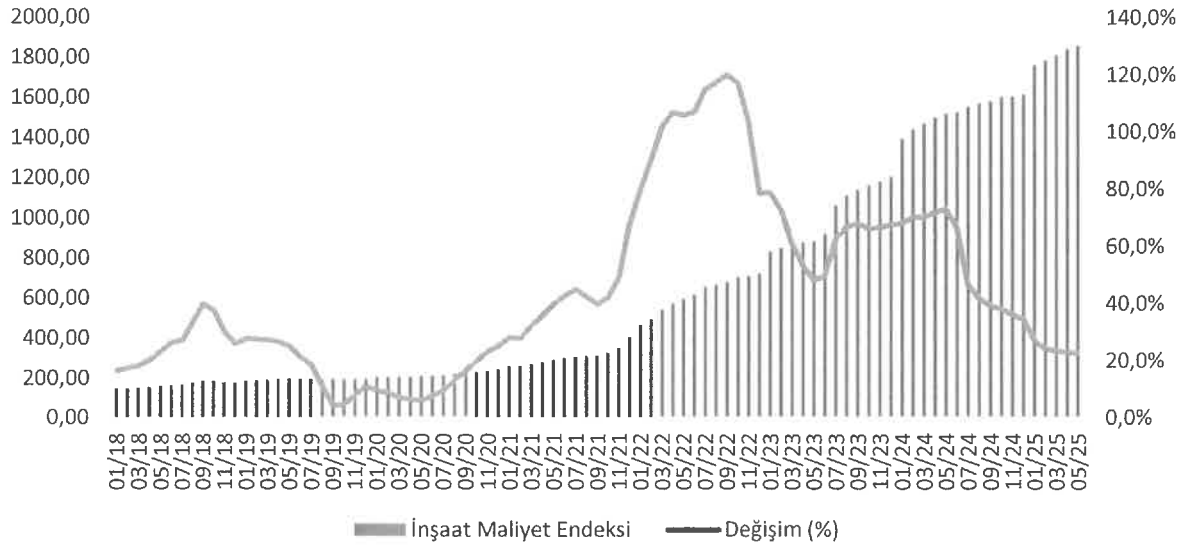
*Değerlendirmeye alınan sektörler tarım, sanayi, inşaat ve hizmetler sektörü olup toplam miktar bu sektörlerin toplamını ifade etmektedir.

Kaynak: *TÜİK*

Türkiye'de İnşaat Maliyetleri

İnşaat sektörünün dinamizminin etkilendiği en önemli unsurlardan birisi de inşaat maliyetleridir. İnşaat stoku ve konut satışları inşaat maliyetleriyle bağlantılı olarak hareket etmektedir.

Grafik: İnşaat Maliyet Endeksi ve Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişimi (%)



Kaynak: *TÜİK*

İnşaat maliyet endeksini incelediğimizde 2018 yıl başından itibaren istikrarlı bir artış gözlemlenmektedir. İnşaat maliyetlerine de etki eden inşaat malzemelerinin büyük bir kısmının yurt dışından temin edilmesi ve Türk Lirası'nın diğer para birimlerine karşı değer kaybetmesi gibi sebepler 2022 yıl başında itibaren endekse büyük ivme kazandırmış ve Haziran 2025'te tarihinin en büyük zirvesi olan 1.884'ü görmüştür. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. TCMB'nin enflasyonla mücadele kapsamında Haziran 2023'ten Mart 2024'e kadar kademeli olarak politika faizini yükseltmeye başlaması da endeksteki bu artışa neden olan bir başka katalizör olmuştur.

Konut Satışları

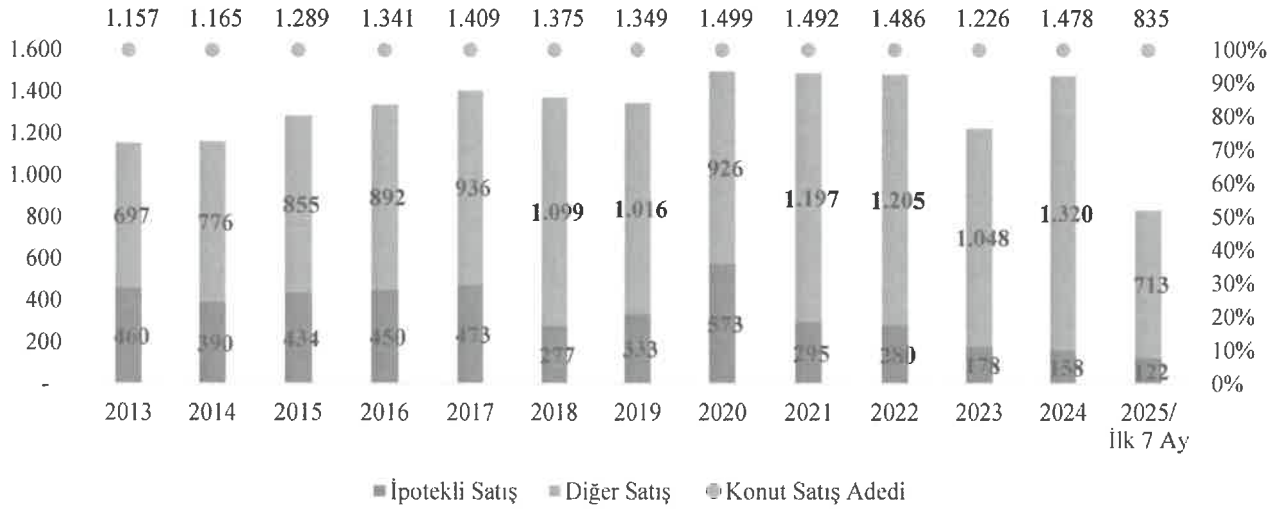
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden birisi konut satış verileridir. İnşaat maliyetlerinin yükseldiği dönemlerde de konut satış miktarlarında ve fiyatlarında bu artışın etkisi görülmektedir.

TÜİK'in açıklamış olduğu verilere göre 2023 yılında konut satış adedi 1.225.926 olurken 2022 yılında bu miktar 1.485.622 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılında satılan konut satışlarının %31'ini ilk el satışları oluştururken %69'unu ikinci el satışlardan oluşmaktadır. 2023 yılında 1.225.926 adetle son on yılın en düşük konut satış verisi görülmüştü. 2024 yılında ise konut satışlarındaki düşüş trendi sona ermiş ve 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu sonuç, geçen yıla kıyasla yüzde 21 düzeyinde bir artışa işaret etmektedir. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde 530.789 adetle ilgili tarihe kadarki dönemde çeyreklik bazda en yüksek üçüncü satış gerçekleşmiş ve bu veri yılın tamamında görülen yükselişin temel belirleyicisi olmuştur. 2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

2024 yıl sonu itibarıyla satışlar incelendiğinde, ipotekli satışlar toplam satışların %10,7'sini oluşturmaktadır. Bu oran 2023 yılında gerçekleşen ipotekli satış oranı olan %14,5'ten düşük gerçekleşmiştir.

2025 açıklanan ilk 7 aylık verilerine göre konut satış miktarı 834 751 adet olarak gerçekleşmiş olup toplam satışların %14,6'sını ipotekli satışlar oluştururken %85,4'ünü diğer satışlar oluşturmuştur. Bu miktar satış durumuna göre incelendiğinde ise %69,9 oranında ikinci el satışın yapıldığını, %30,1 oranında da ilk el konut satışı yapıldığı görülmektedir.

Grafik: Yıllar Bazında Toplam Konut Satış Adetleri (bin adet)



Kaynak: *TÜİK, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*

Konut satış verileri ipotekli ve diğer satış olmak üzere iki kategoride incelenmektedir. Buna göre 2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarında görülen artışın 2018 yılında sert bir düşüşle yerini diğer satışa bıraktığı gözlemlenmektedir. Bunun yanı sıra konut adetleri satış durumuna göre incelendiğinde 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz sonrasında konut satışlarının ikinci el cinsinden payının arttığı görülmektedir. 2025 yılının ilk yarısında yılında ilk el satışlar %30,1 pay alırken, %69,9 oranında konutun el değiştirdiği görülmektedir.

Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satış Miktarı

	İlk El Satış		İkinci El Satış	
	Adet	**Pay (%)**	**Adet**	**Pay (%)**
2013	529.129	45,7	628.061	54,3
2014	541.554	46,5	623.827	53,5
2015	598.667	46,4	690.653	53,6
2016	631.686	47,1	709.767	52,9
2017	659.698	46,8	749.616	53,2
2018	651.572	47,4	723.826	52,6
2019	511.682	37,9	837.047	62,1
2020	469.740	31,3	1.029.576	68,7
2021	461.523	30,9	1.030.333	69,1
2022	460.079	31,0	1.025.543	69,0

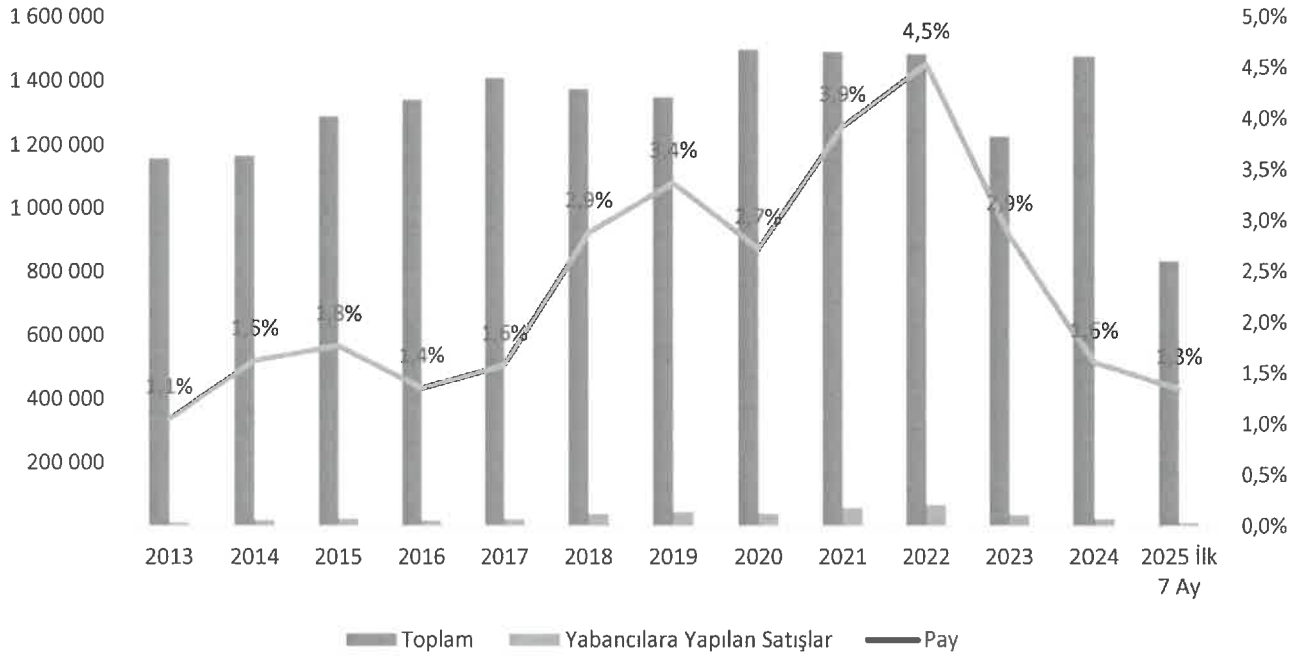
	İlk El Satış		İkinci El Satış	
	Adet	**Pay (%)**	**Adet**	**Pay (%)**
2023	379 542	31,0	846 384	69,0
2024	484 461	32,8	993.564	67,2
2025 İlk 7 Ay	251 608	30,1	583.143	69,9

Kaynak: *TÜİK*

Gayrimenkul sektöründe satışlara yön veren bir diğer unsur yabancı yatırımcının talebidir. Türkiye'nin jeopolitik konumu sebebiyle çevresindeki coğrafyalarda yaşanan iç savaş, kriz vb. durumlar Türkiye'deki birçok sektörü doğrudan veya dolaylı yoldan etkilemektedir. Bunun en önemli örneği 2022 ilk çeyreğinin sonuna doğru başlayan Ukrayna- Rusya savaşıdır. Savaşın başlamasının ardından Rusya ve Ukrayna uyruklu yabancı yatırımcının gayrimenkul talebinin Türkiye'ye kaydığı gözlemlenmektedir. TÜİK verilerine göre uyruklarına göre konut satın alımında 2022 Nisan ayı itibarıyla Rusya Federasyonu uzun bir aradan sonra ilk sırada yer almıştır. Aynı zamanda ülkelerinde yaşanan iç karışıklık sebebiyle Afganistan uyruklu yabancı yatırımcının da her ne kadar toplam satışlar içerisindeki sıralamasında yükselme görülmese de konut satış adedi bazında 2022 yıl başından itibaren kademeli olarak Türkiye'deki talebinin arttığı gözlemlenmektedir. Bu talebin ise 2022 Temmuz ayı itibarıyla diğer uyruklarda da gözlemlenen şekilde sert bir düşüş gösterdiği görülmüştür. Yabancı yatırımcılara yapılan konut satışı haziran ayında 8.707 adet ile 2022'nin en yüksek seviyesindeyken bir sonraki ay bu adet 3.974'e düşmüştür. Ağustos ayında tekrar toparlanma göstererek yıl sonunda toplam 67.490 adet yabancı uyruklulara konut satışı yapılmıştır. Yabancılara yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılara satışlar, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında ise yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki payının %1,6 olduğu, 2025 yılının ilk 7 ayında ise bu oranın %1,3 olduğu görülmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatların yüksekliği görülebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.[1]

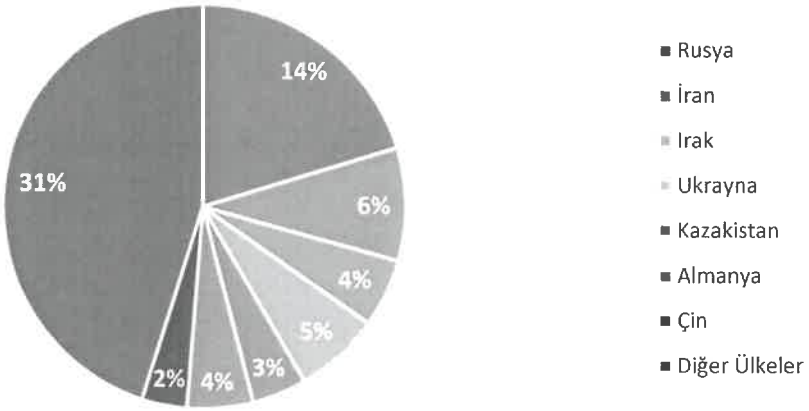
[1] GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2025 2. Çeyrek

Grafik: Yabancılara Yapılan Konut Satış Adetleri ve Toplam Satış İçerisindeki Payı



Kaynak: *TÜİK, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü*

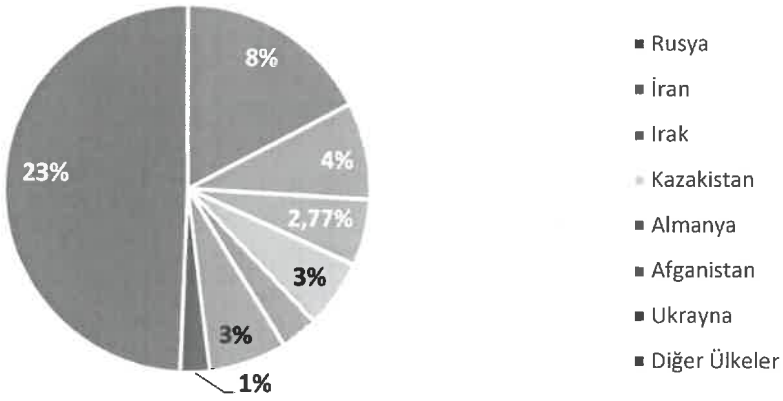
Grafik: Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışı (2024)



Kaynak: *TÜİK*

2025 yılının ilk 7 aylık verilerine bakıldığında ülke uyruklarına göre konut satışlarında 2024 yıl sonuna kıyasla ilk sıranın yine Rusya Federasyonu'na ait olduğu görülmektedir. 2025 yılının ilk 7 aylık verilerine göre ise Ukrayna payını düşürerek 2024 yılındaki sırası olan dördüncülüğü Kazakistan'a bırakmıştır.

Grafik: Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışı (2025 İlk 7 Ay)

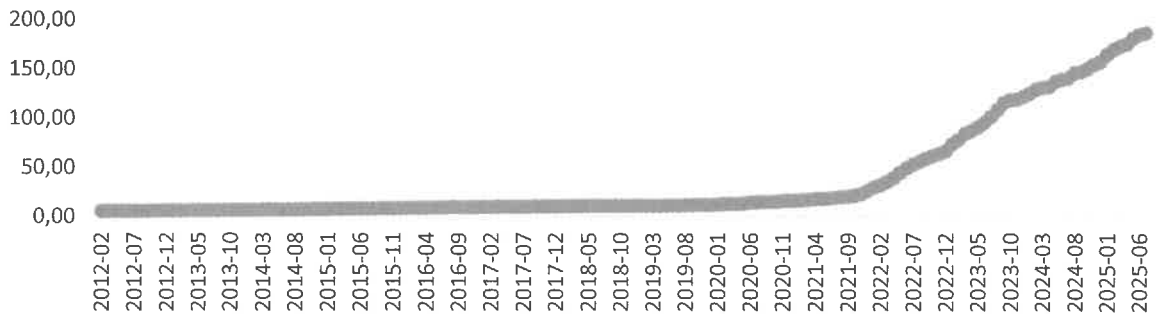


Kaynak: *TÜİK*

2024 yıl sonu itibarıyla yabancı uyruklu yatırımcıların tercih ettiği şehirlerin başında %36 oranı ile Antalya gelirken ikinci sırada %34 oranı ile İstanbul gelmektedir. 2025 yılının ilk 7 ayı için açıklanan verilerde ise İstanbul %37 ile birinci sırada gelirken Antalya %34 ile ikinci sırada geldiği görülmektedir.

Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve %1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir. [1]

Grafik: Konut Satış Fiyatları Endeksi Gelişimi (2023=100)



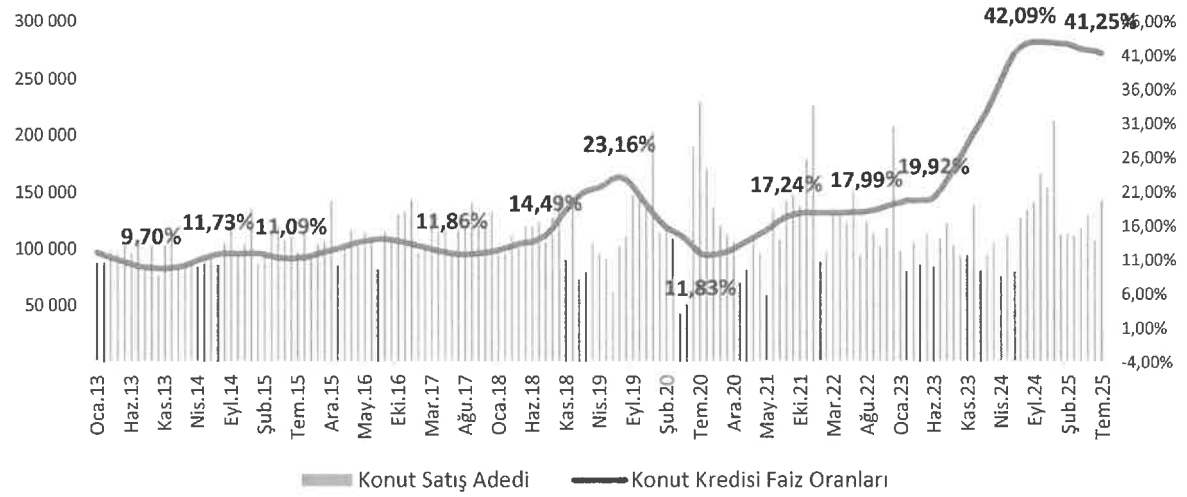
Kaynak: *TCMB*

[1] GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2025 2. Çeyrek

Küresel ölçekte olduğu gibi Türkiye'de de konut satış miktarlarına etki eden önemli faktörlerden biri konut kredisi faiz oranlarıdır. TCMB'den alınan verilere göre 2021 Ağustos ayı itibarıyla faiz oranları uzun bir süre sonra tekrardan %17'lere çıkmış, 2022 Ağustos ayında ise kademeli olarak artışlarla birlikte %17,99'a ulaşmıştır. 2022'nin ikinci yarısında kredi faiz oranlarında artış devam etmiş ve Aralık ayında %19,09'a yükselmiştir. 2023 Temmuz ayında ise konut kredisi faiz oranları bir önceki aya göre yüksek bir artış göstererek %19,92 seviyesinden %21,08 seviyesine yükselmiştir. TCMB'nin politika faizinde yapmış olduğu artışların etkisiyle 2023 yılında konut kredisi faiz oranları hızlı bir ivmeyle yıl sonunda %31,09'a, 2024 yıl sonunda ise %42,78'e yükselmiştir. TCMB'nin devam eden parasal sıkılaşma politikası sebebiyle de 2024 Ekim ayında %42,94 oran ile konut kredisi faiz oranlarının tarihi zirve yaptığı görülmektedir.

TCMB'den sağlanan verilere göre konut kredisi faiz oranları ile konut satış miktarlarında ters orantı bulunmaktadır. Faiz oranlarının en yüksek olduğu dönemde konut satış miktarları dönemin en düşük performansını sergilemektedir. Buna rağmen 2019- 2025 yıllarında görülen en yüksek konut kredisi faiz oranının 2024 Eylül- Ekim aylarında görülmüş olup sektörün en yüksek konut satışlarından biri olan 212.637 adet konut satışı da yine bu dönem sonrasında 2024 Aralık ayında gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk 7 ayına bakıldığında da konut kredisinden bağımsız olarak konut satış adetlerinin dalgalı bir seyir izlediği görülmektedir.

Grafik: Konut Kredisi Faiz Oranları (%) – Konut Satış Sayıları



Kaynak: *TCMB*

GYO Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım

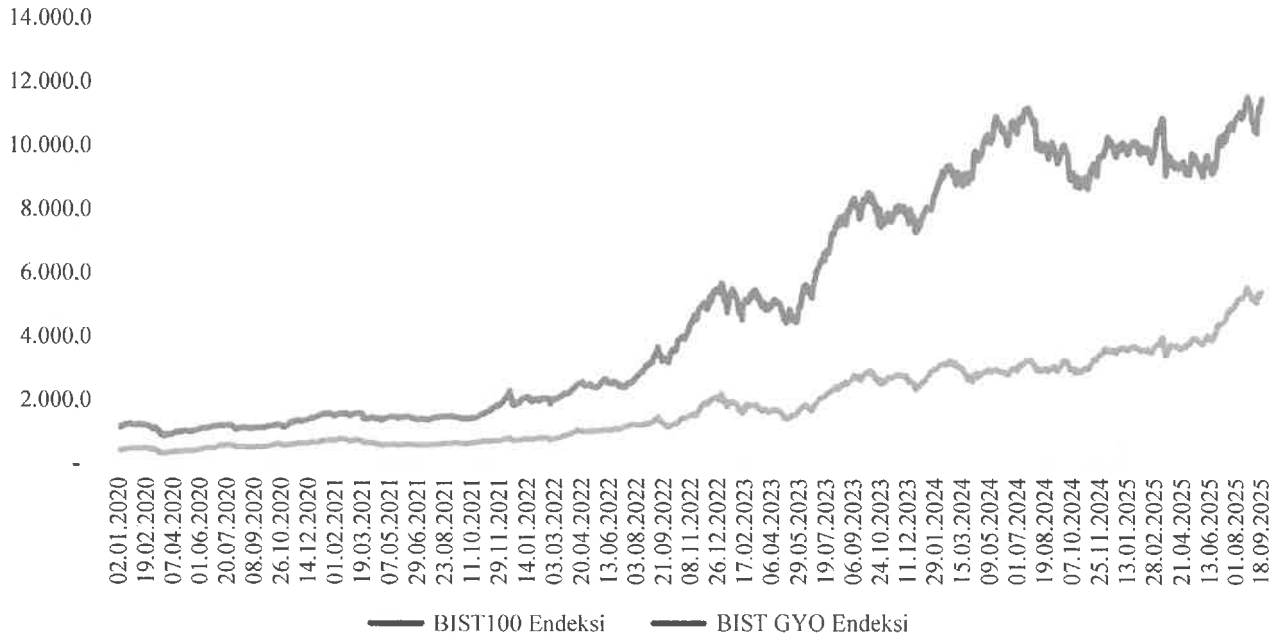
kazancı elde etmektir. Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kar sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yılsonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtabilmekte ve bu suretle gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarabilmektedir. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolaylı olarak yararlanma imkanına erişebilir. Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklıklarının temettülerine ortak olmanın yanı sıra, bu ortaklıkların paylarının borsada oluşan olası fiyat artışlarından da yararlanma imkanına sahiptirler. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, iş merkezleri veya alışveriş merkezleri gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin finansmanına kaynak sağlamaktadır. Şirketlerin bu tür büyük projeleri gerçekleştirmesi için önemli ölçüde finansman yükünü üstlenmesi gerekmektedir. Bu tür projeler, yatırımcılardan gayrimenkul yatırım ortaklığı payları karşılığında toplanacak paralarla finanse edilebilir kılmaktadır.

Kaynak: Sermaye Piyasası Kurulu - Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tanıtım Rehberi

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'lardan oluşan BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları endeksi, 2 Ocak 2020 tarihinde 409,0 puandan 25 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla tarihi zirvesi olan 5.547,4 puana yükselmiştir. Aynı dönemde BIST 100 endeksi ise, 1.159,3 puandan 11.477,8 puana yükselmiştir.

Grafik: BİST ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksleri



Borsa İstanbul'da 15.09.2025 tarihi itibarıyla GYO statüsünde bulunan (altyapı GYO hariç) 47 şirket bulunmaktadır. Aynı tarih itibarıyla BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları endeksinde bulunan bu şirketlerin toplam piyasa değeri 707,1 milyar TL'dir.

Tablo: 15.09.2025 Tarihi İtibarıyla BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi Şirketleri

Borsa Kodu	Şirket	Piyasa Değeri (mn TL)	Toplam Aktifler (mn TL)	Toplam Özkaynaklar (mn TL)	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)
ADGYO	Adra GYO	15.419	9.035	8.340	25
AGYO	Atakule GYO	1.933	5.843	5.211	16
AHSGY	Ahes GYO	8.186	6.416	5.463	26
AKFGY	Akfen GYO	10.062	36.741	27.945	45
AKMGY	Akmerkez GYO	8.191	9.933	8.243	8
AKSGY	Akis GYO	17.654	45.083	37.712	44
ALGYO	Alarko GYO	5.813	22.165	15.810	48
ASGYO	Asce GYO	8.066	22.009	16.489	25
ATAGY	Ata GYO	658	754	661	58
AVGYO	Avrasya GYO	1.339	1.908	1.817	55
AVPGY	Avrupakent GYO	23.840	47.942	37.016	25
BEGYO	Batı Ege GYO	5.566	4.783	4.773	31
DGGYO	Doğuş GYO	10.823	17.415	12.356	5
DZGYO	Deniz GYO	2.808	5.651	4.803	24
EGEGY	Egeyapı GYO	5.640	7.719	1.109	31
EKGYO	Emlak GYO	73.340	240.066	119.672	51
EYGYO	EYG GYO	2.898	3.374	2.084	30
FZLGY	Fuzul GYO	17.588	11.867	4.200	29
HLGYO	Halk GYO	13.800	63.262	40.685	21
IDGYO	İdealist GYO	518	586	298	70
ISGYO	İş GYO	18.600	52.751	46.014	38
KGYO	Koray GYO	3.270	7.592	1.760	31
KLGYO	Kiler GYO	8.551	29.192	21.283	46
KRGYO	Körfez GYO	3.138	1.685	1.523	22
KZBGY	Kızılbük GYO	16.956	28.762	19.083	35
KZGYO	Kuzugrup GYO	4.584	15.424	11.520	25
MHRGY	Mhr GYO	5.516	8.259	6.895	25
MRGYO	Martı GYO	3.295	14.304	10.316	63
MSGYO	Mistral GYO	2.725	5.680	4.232	28
NUGYO	Nurol GYO	3.461	6.379	5.990	51
OZGYO	Özderici GYO	1.905	5.704	5.381	36
OZKGY	Özak GYO	18.491	65.163	57.479	25
PAGYO	Panora GYO	6.960	13.881	12.456	38
PEKGY	Peker GYO	35.000	10.136	3.905	83
PSGYO	Pasifik GYO	15.545	64.025	26.976	33
RYGYO	Reysaş GYO	38.480	72.768	62.270	30

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Borsa Kodu	Şirket	Piyasa Değeri (mn TL)	Toplam Aktifler (mn TL)	Toplam Özkaynaklar (mn TL)	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)
SEGYO	Şeker GYO	3.881	7.710	6.633	25
SNGYO	Sinpaş GYO	18.320	74.775	46.493	55
SRVGY	Servet GYO	10.498	41.374	22.537	21
SURGY	Sur Tatil Evleri GYO	7.762	11.886	8.681	27
TDGYO	Trend GYO	1.200	363	338	66
TRGYO	Torunlar GYO	72.250	136.504	113.947	21
TSGYO	T.S.K.B. GYO	5.109	6.119	5.508	11
VKGYO	Vakıf GYO	8.108	25.915	21.767	29
VRGYO	Vera GYO	2.591	6.444	4.665	69
YGGYO	Yeni Gimat GYO	23.950	22.089	16.545	77
YGYO	Yeşil GYO	1.898	19.627	12.019	76
ZRGYO	Ziraat GYO	108.516	75.441	66.083	19

Kaynak: *Rasyonet*

Tablo: Dağıtılan Nakit ve Bedelsiz Temettü Tutarları (mn TL)

2023				
Şirket Adı	Nakit (mn TL)	Bedelsiz (mn TL)	Toplam Temettü (mn TL)	Toplamdaki Payı (%)
AKİŞ GYO	60,0	-	60,0	0,9
AKMERKEZ GYO	289,5	-	289,5	4,4
ALARKO GYO	7,2	144,9	152,1	2,3
ASCE GYO	131,8	-	131,8	2,0
ATAKULE GYO	26,3	-	26,3	0,4
AVRUPAKENT GYO	840,0	-	840,0	12,8
EYG GYO	23,8	190,0	213,8	3,3
HALK GYO	53,5	535,0	588,5	9,0
MİSTRAL GYO	99,9	-	99,9	1,5
PANORA GYO	249,2	-	249,2	3,8
PASİFİK GYO	100,0	-	100,0	1,5
TORUNLAR GYO	2.350,0	-	2.350,0	35,9
VAKIF GYO	-	500,0	500,0	7,6
YENİ GİMAT GYO*	752,4	-	752,4	11,5
ZİRAAT GYO	196,4	-	196,4	3,0
Toplam	**5.179,9**	**1.369,9**	**6.549,8**	**100,0**

2022				
Şirket Adı	Nakit (mn TL)	Bedelsiz (mn TL)	Toplam Temettü (mn TL)	Toplamdaki Payı (%)
Akmerkez GYO	109,2	0,0	109,2	9,9
Alarko GYO	106,3	0,0	106,3	9,7
Emlak Konut GYO	390,3	0,0	390,3	35,4
Halk GYO	4,0	40,0	44,0	4,0
Mistral GYO	14,2	0,0	14,2	1,3
Panora GYO	35,7	0,0	35,7	3,2
Vakıf GYO	0,0	145,0	145,0	13,2
Yeni Gimat GYO	241,9	0,0	241,9	22,0
Ziraat GYO	14,9	0,0	14,9	1,4
Toplam	**916,4**	**185,0**	**1.101,4**	**100,0**

2021				
Şirket Adı	Nakit (mn TL)	Bedelsiz (mn TL)	Toplam Temettü (mn TL)	Toplamdaki Payı (%)
Akmerkez GYO	82,0	0,0	82,0	16,3
Alarko GYO	50,2	0,0	50,2	10,0
Emlak Konut GYO	82,5	0,0	82,5	16,4
Halk GYO	5,0	50,0	55,0	11,0
Mistral GYO	4,4	0,0	4,4	0,9
Panora GYO	22,2	0,0	22,2	4,4
Vakıf GYO	0,0	40,0	40,0	8,0
Yeni Gimat GYO	166,1	0,0	166,1	33,1
Toplam	**412,4**	**90,0**	**502,4**	**100,0**

2020				
Şirket Adı	Nakit (mn TL)	Bedelsiz (mn TL)	Toplam Temettü (mn TL)	Toplamdaki Payı (%)
Akiş GYO	0,0	124,6	124,6	21,5
Akmerkez GYO	66,0	0,0	66,0	11,4
Alarko GYO	40,6	0,0	40,6	7,0
Emlak Konut GYO	76,6	0,0	76,6	13,2
Halk GYO	4,4	42,0	46,4	8,0
Mistral GYO	4,4	0,0	4,4	0,8
Panora GYO	56,2	0,0	56,2	9,7
Yeni Gimat GYO	166,1	0,0	166,1	28,6
Toplam	**414,3**	**166,6**	**580,9**	**100,0**

2019				
Şirket Adı	Nakit (mn TL)	Bedelsiz (mn TL)	Toplam Temettü (mn TL)	Toplamdaki Payı (%)
Akiş GYO	31,2	93,5	124,6	16,4
Akmerkez GYO	90,6	0,0	90,6	11,9
Alarko GYO	27,1	0,0	27,1	3,6
Emlak Konut GYO	122,9	0,0	122,9	16,1
Halk GYO	5,0	70,0	75,0	9,8
Özak GYO	0,0	114,0	114,0	15,0
Panora GYO	49,8	0,0	49,8	6,5
Servet GYO	2,8	0,0	2,8	0,4
Vakıf GYO	0,0	5,0	5,0	0,7

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

2022					2021				
Şirket Adı	Nakit (mn TL)	Bedelsiz (mn TL)	Toplam Temettü (mn TL)	Toplamdaki Payı (%)	Şirket Adı	Nakit (mn TL)	Bedelsiz (mn TL)	Toplam Temettü (mn TL)	Toplamdaki Payı (%)
					Yeni Gimat GYO	150,2	0,0	150,2	19,7
					Toplam	**479,4**	**282,5**	**761,9**	**100,0**

Kaynak: *GYODER Gayrimenkul Sektörü 2025 2. Çeyrek ve 2024 1. Çeyrek Gösterge Raporu*

İhraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket portföyü tek varlığı olan İstinyepark İstanbul AVM'den oluşmaktadır. Şirket'in 30.06.2025 tarihinde sonra eren yıl itibariyle uzun vadeli borcunun kısa vadeli kısmı 2.749,1 milyon TL, uzun vadeli borcu ise 11.854,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in sektördeki bilinirliği, AVM işletmeciliği konusundaki tecrübesi ve güçlü sermaye yapısının olmasının Şirket'e bulunduğu sektörde güçlü bir rekabet avantajı sağlayacağı düşünülmektedir.

Şirket rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Şirket'in stratejik hedefleri tecrübesi ve marka bilinirliği ile sektördeki konumunu daha da yükseltmek, karlılığını artırmak ve müşteri memnuniyetini en yüksek seviyeye çıkarmaktır. İşbu izahname tarihi itibarıyla halka açık GYO şirketlerinin kıyaslanabilir 30.06.2025 tarihli finansal durum tablosu verilerine göre İstinyepark İstanbul GYO dahil toplamda 48 (altyapı GYO hariç) GYO şirketleri arasında aktif büyüklüğü sıralamasında 4., özkaynak büyüklüğü sıralamasında 8. ve ödenmiş sermaye büyüklüğü sıralamasında 26. sırada yer almaktadır.

	Şirket	Toplam Aktifler (mn TL)
1	Emlak GYO	240.066
2	Torunlar GYO	136.504
3	Ziraat GYO	75.441
4	**İstinyepark GYO**	**75.162**
5	Sinpaş GYO	74.775
6	Reysaş GYO	72.768
7	Özak GYO	65.163
8	Pasifik GYO	64.025

	Şirket	Toplam Özkaynaklar (mn TL)
1	Emlak GYO	119.672
2	Torunlar GYO	113.947
3	Ziraat GYO	66.083
4	Reysaş GYO	62.270
5	Özak GYO	57.479
6	Sinpaş GYO	46.493
7	İş GYO	46.014
8	**İstinyepark GYO**	**43.852**

	Şirket	Ödenmiş Sermaye (mn TL)
1	Pasifik GYO	5.324
2	Ziraat GYO	4.694
3	Sinpaş GYO	4.000
4	Akfen GYO	3.900
5	Emlak GYO	3.800
6	Halk GYO	3.680
7	Vakıf GYO	3.450
8	Servet GYO	3.250

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	Şirket	Toplam Aktifler (mn TL)
9	Halk GYO	63.262
10	İş GYO	52.751
11	Avrupakent GYO	47.942
12	Akis GYO	45.083
13	Servet GYO	41.374
14	Akfen GYO	36.741
15	Kiler GYO	29.192
16	Kızılbük GYO	28.762
17	Vakıf GYO	25.915
18	Alarko GYO	22.165
19	Yeni Gimat GYO	22.089
20	Asce GYO	22.009
21	Yeşil GYO	19.627
22	Doğuş GYO	17.415
23	Kuzugrup GYO	15.424
24	Martı GYO	14.304
25	Panora GYO	13.881
26	Sur Tatil Evleri GYO	11.886
27	Fuzul GYO	11.867
28	Peker GYO	10.136
29	Akmerkez GYO	9.933
30	Adra GYO	9.035

	Şirket	Toplam Özkaynaklar (mn TL)
9	Halk GYO	40.685
10	Akis GYO	37.712
11	Avrupakent GYO	37.016
12	Akfen GYO	27.945
13	Pasifik GYO	26.976
14	Servet GYO	22.537
15	Vakıf GYO	21.767
16	Kiler GYO	21.283
17	Kızılbük GYO	19.083
18	Yeni Gimat GYO	16.545
19	Asce GYO	16.489
20	Alarko GYO	15.810
21	Panora GYO	12.456
22	Doğuş GYO	12.356
23	Yeşil GYO	12.019
24	Kuzugrup GYO	11.520
25	Martı GYO	10.316
26	Sur Tatil Evleri GYO	8.681
27	Adra GYO	8.340
28	Akmerkez GYO	8.243
29	Mhr GYO	6.895
30	Şeker GYO	6.633

	Şirket	Ödenmiş Sermaye (mn TL)
9	Peker GYO	2.500
10	Akis GYO	2.415
11	Reysaş GYO	2.000
12	Özak GYO	1.456
13	Kiler GYO	1.395
14	Kızılbük GYO	1.200
15	Martı GYO	1.091
16	Koray GYO	1.000
17	Torunlar GYO	1.000
18	İş GYO	959
19	Mhr GYO	827
20	Vera GYO	820
21	Batı Ege GYO	815
22	Şeker GYO	814
23	EYG GYO	700
24	Asce GYO	659
25	T.S.K.B. GYO	650
26	**İstinyepark GYO**	**510**
27	Mistral GYO	470
28	Avrupakent GYO	400
29	Deniz GYO	400
30	Nurol GYO	335

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Zafer YILDIRIM

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zafer KURŞUN

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	Şirket	Toplam Aktifler (mn TL)
31	Mhr GYO	8.259
32	Egeyapı GYO	7.719
33	Şeker GYO	7.710
34	Koray GYO	7.592
35	Vera GYO	6.444
36	Ahes GYO	6.416
37	Nurol GYO	6.379
38	T.S.K.B. GYO	6.119
39	Atakule GYO	5.843
40	Özderici GYO	5.704
41	Mistral GYO	5.680
42	Deniz GYO	5.651
43	Batı Ege GYO	4.783
44	EYG GYO	3.374
45	Avrasya GYO	1.908
46	Körfez GYO	1.685
47	Ata GYO	754
48	İdealist GYO	586
49	Trend GYO	363

	Şirket	Toplam Özkaynaklar (mn TL)
31	Nurol GYO	5.990
32	T.S.K.B. GYO	5.508
33	Ahes GYO	5.463
34	Özderici GYO	5.381
35	Atakule GYO	5.211
36	Deniz GYO	4.803
37	Batı Ege GYO	4.773
38	Vera GYO	4.665
39	Mistral GYO	4.232
40	Fuzul GYO	4.200
41	Peker GYO	3.905
42	EYG GYO	2.084
43	Avrasya GYO	1.817
44	Koray GYO	1.760
45	Körfez GYO	1.523
46	Egeyapı GYO	1.109
47	Ata GYO	661
48	Trend GYO	338
49	İdealist GYO	298

	Şirket	Ödenmiş Sermaye (mn TL)
31	Doğuş GYO	332
32	Körfez GYO	330
33	Fuzul GYO	318
34	Adra GYO	294
35	Alarko GYO	290
36	Atakule GYO	263
37	Yeşil GYO	263
38	Özderici GYO	250
39	Yeni Gimat GYO	242
40	Egeyapı GYO	200
41	Kuzugrup GYO	200
42	Ahes GYO	195
43	Sur Tatil Evleri GYO	168
44	İdealist GYO	150
45	Avrasya GYO	112
46	Panora GYO	87
47	Trend GYO	69
48	Ata GYO	48
49	Akmerkez GYO	37

Kaynak: Rasyonet

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in gelirleri İstinyepark İstanbul AVM'nin kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket, 09 Nisan 2024 tarihinde AVM'nin %42'lik payına sahip DTS ile birleşmiştir. Bu birleşme DTS'nin sonuç

hesapları ile gerçekleştiğinden ötürü AVM'nin birleşme gününe kadar DTS tarafındaki %42'lik gelir ve giderleri hasılat ve ortak alan giderleri içerisinde görünmemektedir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablolarında ise Şirket'in 6 aylık gelirleri %100 gösterilmektedir.

(TL Cinsinden)	7 Eylül - 31.Ara.23	1 Ocak - 30.Haz.24	1 Ocak - 31.Ara.24	1 Ocak - 30.Haz.25
Satış gelirleri	**974.490.680**	**2.118.696.357**	**5.026.415.543**	**3.015.438.813**
Satışların maliyeti	**(87.550.959)**	**(233.717.295)**	**(556.525.158)**	**(302.573.484)**
Brüt kar	**886.939.721**	**1.884.979.062**	**4.469.890.385**	**2.712.865.329**

İstinyepark İstanbul AVM'nin işletmesi Şirket'in bağlı ortağı İstinye Yönetim tarafından yapılmaktadır.

Ortak alan giderleri, İstinyepark İstanbul AVM'nin güvenlik, temizlik, reklam, ortak alan elektrik, su ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu İzahname'nin Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı değerlendirilmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İstinyepark markası, Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin mülkiyetinde olup iki şirket arasında 19.03.2024 tarihinde 31.12.2024 tarihine kadar geçerli bir marka kullanım sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin 4. maddesi uyarınca taraflarca sözleşmenin feshine ilişkin sözleşme bitiminden en az 15 (onbeş) gün öncesinde diğer tarafa yazılı bildirimde bulunulmadığı takdirde sözleşme, sözleşme süresinin bitiminden itibaren 1 (bir) takvim yılı uzamış sayıldığından taraflar arasındaki sözleşme kendiliğinden uzamıştır.

İstinyepark markasının sahibi olan Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ortakları ile Şirket'in ortakları aynı olup Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyecek bir husus bulunmamaktadır. İmzalanan sözleşme ile Şirket, İstinyepark İstanbul AVM'nin toplam gelirinin %0,2 (binde iki)'si oranında lisans kullanım hakkı ödemektedir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççının 7.2.1'de yer alan açıklamalarının kaynakları aşağıda yer almaktadır:

- GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2025/2, 2024/1, 2023/4 (https://gyodergosterge.com/yazilar/sunus)
- Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (https://www.sbb.gov.tr/buyume/#prettyPhoto[rel-16532-518538231]/0)
- TÜİK
- Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi Ağustos 2025
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- TCMB
- Rasyonet Veri Sağlayıcı

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket'in, konsolidasyona tabi tek bağlı ortaklığı İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi'dir. İstinyepark İstanbul AVM, İstinye Yönetim tarafından işletilmektedir.

Şirket, Kurşun ailesi ile Yıldırım ailesinin aynı oranda paya sahip olduğu ve Zafer Kurşun ve Zafer Yıldırım'ın yönetici olduğu Orjin Grubu'na dahildir. Orjin Grubu aşağıdaki şirketlerden oluşmaktadır:

1) Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.
2) Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
3) Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
4) Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
5) Levent Leya Turizm ve Ticaret A.Ş.
6) Orjin Konaklama Yönetim Hizmetleri A.Ş.
7) Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm A.Ş.
8) Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş.
9) Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
10) ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş.
11) İstinye Teras Sanat ve Eğlence İşletmeleri A.Ş.
12) İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.
13) Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Orjin Grubu, 1980 yılında Zafer Kurşun ve Zafer Yıldırım tarafından kurulmuş olup, kuruluşundan bu yana üretim ve ticaret alanlarında faaliyetlerine devam etmektedir. Orjin Grubu, ticari faaliyetlerine 1980'lerin başında deri giyim ve aksesuar üretimi ile başlamıştır. Orjin Grubu, ihracatı ön planda tutarak Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanlı şirketi ile uluslararası lüks markalar için yüksek nitelikli deri ve kürk ürünleri üretmekte ve ihraç etmektedir.

Orjin Grubu 1990'lı yıllarda faaliyet alanına gayrimenkul yatırımlarını eklemiştir ve halen ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırımları alanında faaliyetlerine devam etmektedir. Bu kapsamda, Orjin Grup'un gayrimenkul alanındaki çalışmaları öncelikle İstanbul'da simge olarak algılanan binaların alınıp aslına uygun olarak geliştirilmesi ve âtıl durumda olan bu binaların tekrar hizmete sunulması vizyonu ile başlamıştır. Orjin Grubu'nun İstanbul'un Nişantaşı, Pera, İstiklal Caddesi ve Bağdat Caddesi muhitlerinde yatırım yaptığı binalar bugün müze, konaklama ve perakende gibi sektörlere hizmet etmekte olup Orjin Grubu'nun aynı zamanda İstanbul'un farklı yerlerinde ve DESBAŞ İstanbul Endüstri ve Ticaret Serbest Bölgesi'nde fabrika binaları ve lojistik depolarından da oluşan çeşitli bir gayrimenkul portföyü bulunmaktadır.

İzahname tarihi itibarıyla, Orjin Grubu, alışveriş caddelerindeki tarihi binalar, otel, ofis ve İstanbul'un farklı konumlarındaki lojistik binalarından oluşan bir gayrimenkul portföyüne sahiptir. 2005 yılında inşasına başlanan ve 2007 yılında hizmete açılan İstinyepark İstanbul AVM Projesi Orjin Grubu'nun en tanınmış yatırımlarından olmakla birlikte, Orjin Maslak İş Merkezi, İstinyepark İzmir AVM ve Hyatt Regency İzmir İstinyepark Hotel Projesi de Orjin Grubu'nun gayrimenkul portföyünde yer almaktadır.

Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm'i satın alması sebebiyle İstinyepark İstanbul AVM'nin %42'lik hissesini de bünyesine katarak tamamına sahip olmuştur. Şirket, nihai ana ortaklarının sahip olduğu İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini ise 12 Mart 2024 tarihinde satın almıştır. 28 Mart 2024 tarihinde Doğuş Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur. Bu satın alma işleminden sonra Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi ile hisselerinin tamamına sahip olduğu Doğuş Turizm 9 Nisan 2024 tarihinde birleşme tescil edilerek 17 Nisan 2024 tarihli TTSG'de yayımlanmıştır. Bu birleşme ile birlikte Şirket İstinyepark İstanbul AVM'nin %100'lük payını tek bir tüzel kişilik altında toplamıştır.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Ticaret Unvanı	Kurulduğu Ülke	Faaliyet Konusu	İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	Sermaye *	Sermaye Taahhüdü (TL)	Yedekleri* (TL)	Net Dönem Karı/Zararı* (TL)
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul Hizmetleri	%100 / %100	1.000.000	-	9.058.557	3.957.799

**30 Haziran 2025 itibarıyla*

Kaynak: Şirket yönetimi

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in maddi duran varlıkları taşıtlar, makine, tesis, teçhizat, mobilya, mefruşat ve demirbaşlardan oluşmaktadır. Aşağıdaki tabloda, ilgili dönemler itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri almaktadır.

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	50.738.670.736	53.709.741.403	77.080.795.498	74.625.465.000
Maddi Duran Varlıklar	-	-	4.685.892	11.178.953

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

(TL)	7 Eylül 2023	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
İstinyepark İstanbul AVM	50.738.670.736	743.822.020	2.227.248.647	53.709.741.403
TOPLAM	**50.738.670.736**	**743.822.020**	**2.227.248.647**	**53.709.741.403**

(TL)	1 Ocak 2024	İşletme Birleşme ilaveler (*)	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2024
İstinyepark İstanbul AVM	53.709.741.403	37.645.357.646	1.096.673.477	(6.821.018.086)	85.630.754.440
TOPLAM	**53.709.741.403**	**37.645.357.646**	**1.096.673.477**	**(6.821.018.086)**	**85.630.754.440**

(TL)	1 Ocak 2024	İşletme Birleşme ilaveler (*)	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
İstinyepark İstanbul AVM	53.709.741.403	37.645.357.646	1.229.370.298	(15.503.673.849)	77.080.795.498

(TL)	1 Ocak 2024	İşletme Birleşme ilaveler (*)	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
TOPLAM	**53.709.741.403**	**37.645.357.646**	**1.229.370.298**	**(15.503.673.849)**	**77.080.795.498**

(*) Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm'in satın alınması sebebiyle İstinyePark İstanbul AVM'nin %42'lik hissesini de bünyesine katarak tamamına sahip olmuştur.

(TL)	1 Ocak 2025	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2025
İstinyepark İstanbul AVM	77.080.795.498	100.862.557	(2.556.193.055)	74.625.465.000
TOPLAM	**77.080.795.498**	**100.862.557**	**(2.556.193.055)**	**74.625.465.000**

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler							
Cinsi	**Edinildiği Yıl**	**m^2**	**Mevkii**	**Net Defter Değeri (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Yıllık Konsolide Kira Geliri Tutarı (31 Aralık 2024 itibarıyla)***
İstinyepark İstanbul AVM	2007	285.559,95	Sarıyer /İstanbul	74.625.465.000	AVM / Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Muhtelif Kiracılar	5.026.415.543

Kaynak: 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 Hesap Dönemlerine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Şirket yönetimi

(*) Şirket, 28 Mart 2024 tarihinde DTS'nin satın alımını tamamlamış olup, 9 Nisan 2024 tarihi itibarıyla DTS ile yasal olarak birleşmiştir. 28 Mart 2024 tarihine kadar, İstinyepark İstanbul AVM'ye ait gelir ve giderlerin %58'i mülkiyet payına orantılı olarak İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (eski adıyla Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) %42'si ise DTS tarafından üstleniliyordu. 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla İstinyepark İstanbul AVM'nin hisselerinin tamamının İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda birleşmiş olması sebebiyle, bu tarihten itibaren İstinyepark İstanbul AVM'nin gelir ve giderlerinin tamamı Şirket'in finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

Edinilmesi planlanan maddi varlıklar, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır.

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Şirket'in mülkiyetinde yer alan bütün taşınmazlar İstanbul İli Sarıyer İlçesi, Pınar Mahallesi, 984 ada, 69 parsel numaralı taşınmaza ait 677 adet bağımsız bölümden ibaret olup söz konusu taşınmazların tamamı Sarıyer Tapu Müdürlüğü nezdinde tutulan sicilde kayıtlıdır.

Kredi Sözleşmesi kapsamında, söz konusu 677 bağımsız bölüm üzerinde teminat temsilcisi olarak İş Bankası lehine 540.000.000,00 USD tutarında 1. derece ipotek ve 270.000.000,00 EUR tutarında 2.derece ipotek tesis edilmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla toplam ipoteği 34.105.347.000 TL'dir. (31 Aralık 2024: 33.861.458.118 TL)

Kredi Sözleşmesi uyarınca, Şirket tarafından Garanti Bankası, İş Bankası ve Ziraat Bankası'na yazılı talepte bulunulmuş olup, İş Bankası'nın İstinyepark İstanbul AVM bağımsız bölümleri üzerinde tesis edilmiş olan ipotekleri [•] tarihi itibarıyla fek edilmiştir.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Edinme Tarihi**	**Ekspertiz Değeri**	**Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu**	**Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)**	**MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)**
İstinyepark İstanbul AVM	2007	74.625.465.000	30/06/2025 - 2025REV560 Revize rapor tarihi 19/09/2025	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Şirket aktiflerinde bulunan maddi olmayan duran varlıklar kalemlerine ait olarak herhangi bir şerefiye hesaplamasına konu olacak bir işlem bulunmamaktadır.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in, 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş bireysel ve konsolide finansal durum tabloları, 30 Haziran 2025 alım gücü ile aşağıda yer almaktadır.

(TL) VARLIKLAR	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 7 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) 30 Haziran 2025
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	-	**227.521.655**	**453.624.145**	**511.176.238**
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	599.479	1.948.004	128.398.083
Ticari Alacaklar	-	174.270.858	256.890.316	164.833.688
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*47.129.525*	*1.040.553*	*1.451.392*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*127.141.333*	*255.849.763*	*163.382.296*

(TL) VARLIKLAR	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 7 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) 30 Haziran 2025
Diğer Alacaklar	-	-	130.648	118.016.737
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-	*117.000.000*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	*130.648*	*1.016.737*
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.488.807	17.355.497	30.012.206
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*3.488.807*	*17.355.497*	*30.012.206*
Diğer Dönen Varlıklar	-	49.162.511	177.299.680	69.915.524
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	-	*516.169*	*746.251*	*13.604.957*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	-	*48.646.342*	*176.553.429*	*56.310.567*
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**53.924.871.531**	**77.089.145.597**	**74.650.929.918**
Diğer Alacaklar	-	38.744	506.489	434.106
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	*38.744*	*506.489*	*434.106*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	50.738.670.736	53.709.741.403	77.080.795.498	74.625.465.000
Maddi Duran Varlıklar	-	-	4.685.892	11.178.953
Peşin Ödenmiş Giderler	-	215.091.384	3.157.718	13.851.859
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*200.295.757*	-	*6.000.000*
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*14.795.627*	*3.157.718*	*7.851.859*
TOPLAM VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**54.152.393.186**	**77.542.769.742**	**75.162.106.156**

(TL Cinsinden) KAYNAKLAR	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 7 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel) 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) 30 Haziran 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**16.298.051**	**503.770.360**	**3.233.459.792**	**3.064.240.009**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	2.589.804.022	2.749.119.566

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

(TL Cinsinden)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
KAYNAKLAR	**7 Eylül 2023**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2024**	**30 Haziran 2025**
- Banka Kredileri	-	-	*2.589.804.022*	*2.749.119.566*
Ticari Borçlar	10.480.884	256.384.344	331.682.307	134.618.656
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*3.876.477*	*223.682.675*	*262.958.762*	*5.949.518*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6.604.407*	*32.701.669*	*68.723.545*	*128.669.138*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	5.723.283	6.069.845
Ertelenmiş Gelirler	-	9.695.893	27.680.135	21.977.421
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	168.071.650	167.653.075	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.817.167	69.618.473	110.916.970	152.454.521
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	*13.991.913*	*1.130.467*	*630.006*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	*5.817.167*	*55.626.560*	*109.786.503*	*151.824.515*
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**12.623.771.656**	**12.157.609.591**	**30.903.760.132**	**28.246.064.680**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	13.673.247.277	11.854.833.536
- Banka Kredileri	-	-	*13.673.247.277*	*11.854.833.536*
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	12.693.852
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12.623.771.656	12.157.609.591	17.230.512.855	16.378.537.292
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.405.549.818**	**43.851.801.467**
Ödenmiş Sermaye	119.222.800	119.222.800	510.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.102.895.423	1.102.895.423	1.239.857.584	1.239.857.584
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	25.994.990	54.076.953
Diğer Yedekler	6.715.511	6.715.511	6.715.511	6.715.511
Geçmiş Yıllar Karları	36.869.767.295	36.869.767.295	39.830.047.600	41.594.899.770
Net Dönem Karı	-	3.392.412.206	1.792.934.133	446.251.649
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.405.549.818**	**43.851.801.467**
TOPLAM KAYNAKLAR	**50.738.670.736**	**54.152.393.186**	**77.542.769.742**	**75.162.106.156**

Kaynak: Şirket'in 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024 Hesap Dönemlerine Ait Konsolide 31 Aralık 2023 Hesap Dönemlerine Ait Konsolide Olmayan Finansal Tabloları

Bilanço'daki Önemli Değişikler

Dönen Varlıklar

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	-	**227.521.655**	**453.624.145**	**511.176.238**
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	599.479	1.948.004	128.398.083
Ticari Alacaklar	-	174.270.858	256.890.316	164.833.688
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*47.129.525*	*1.040.553*	*1.451.392*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	*127.141.333*	*255.849.763*	*163.382.296*
Diğer Alacaklar	-	-	130.648	118.016.737
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-	*117.000.000*
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	*130.648*	*1.016.737*
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.488.807	17.355.497	30.012.206
-İlişkili Olmayan Taraflara				
Peşin Ödenmiş Giderler	-	*3.488.807*	*17.355.497*	*30.012.206*
Diğer Dönen Varlıklar	-	49.162.511	177.299.680	69.915.524

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli konsolide finansal tablolarda dönen varlıklar sırasıyla, 0 TL, 227.521.655 TL, 453.624.145 TL ve 511.176.238 TL olarak gerçekleşmiştir.

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıkların toplam varlıkların içerisindeki payı %0,0, %0,4, %0,6 ve %0,7 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıklarının 2024 yılında bir önceki yıla kıyasla %99,4 oranında artması, ticari alacaklarda yaşanan artıştan kaynaklanmaktadır. Şirket'in dönen varlıklarının 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren finansal dönemde, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal döneme göre %12,7 artmasının sebebi nakit ve nakit benzerlerinin %6.491,3 oranında artışından ve aynı dönemde ticari alacaklarının %35,8 azalışı kaynaklıdır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Kasa	-	-	24.213	21.398
Banka	-	599.479	1.923.791	128.376.685
Vadesiz mevduat	-	*262.575*	*1.277.442*	*7.584.685*
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduat	-	*336.904*	*646.349*	*120.792.000*
TOPLAM	**-**	**599.479**	**1.948.004**	**128.398.083**

Nakit ve nakit benzerleri 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 0 TL, 599.479 TL, 1.948.004 TL ve 128.398.083 TL tutarındadır. Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve banka kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin toplam varlıklar içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla %0,0, %0,001, %0,003 ve %0,17 olarak gerçekleşmiştir.

Nakit ve nakit benzerleri 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihine göre %6.491,3 artmıştır. 30 Haziran 2025 tarihindeki artış kredi ödeme vadesine kadar olan dönemde nakit fazlasının mevduat yapılmasından kaynaklıdır.

Ticari Alacaklar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	47.129.525	1.040.553	1.451.392
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	127.141.333	255.849.763	163.382.296
Ticari Alacaklar	**-**	**174.270.858**	**256.890.316**	**164.833.688**

Ticari alacaklar, ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, ilişkili taraflardan ticari alacaklar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in ticari alacaklar bakiyesi 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 0 TL, 174.270.858 TL, 256.890.316 TL ve 164.833.688 TL tutarındadır. Şirket'in ticari alacaklarının toplam varlıklar içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla %0,0, %0,3, %0,3 ve %0,2 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in ticari alacakları 2024 yılında 2023 yılına oranla %47,4 oranında artış ve 30 Haziran 2025'te 2024 yıl sonuna göre %35,8 oranında azalış göstermiştir. Ticari alacaklarda 2024 yılında görülen artışın nedeni Şirket'in kiracılarından olan alacaklarının artmasından, 30 Haziran 2025 tarihinde görülen artışın sebebi ise Şirket'in kiracılarından olan alacaklarını tahsil etmesinden kaynaklanmaktadır.

Diğer Alacaklar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-	117.000.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	130.648	1.016.737
Diğer Alacaklar	-	-	**130.648**	**118.016.737**

Diğer alacaklar ilişkili taraflardan olan diğer alacaklar ve ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardan oluşmaktadır. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 0 TL, 0 TL, 130.648 TL ve 118.016.737 TL tutarındadır. Diğer alacakların Şirket'in toplam varlıkları içersindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %0,0, %0,0, %0,0002 ve %0,16 olmuştur. 30 Haziran 2025 tarihi itbarıyla ilişkili taraflardan diğer alacaklar bakiyesi 117.000.000 TL'ye yükselmiştir. İlgili tutar Şirket'in öz tüketimi için yaptığı 8.1 Megawatt kapasiteli güneş enerjisi santrali yatırımının, projenin bitirilip 30/05/2025 tarihinde aşağıda detayı verilen GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. ile olan anlaşmaları ile birlikte tesisin Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ye devrinden kaynaklanmaktadır.

30 Nisan 2025 tarihinde Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ile İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında imzalanan satış sözleşmesi ile 8,1 Megawatt kapasiteye sahip 3 adet güneş enerjisi santrali tesisi 195.000.000 TL + KDV bedel ile Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ye satılmıştır.

Satış bedeli 10 Mayıs 2025 tarihinde 19.500.000 TL, 23 Mayıs 2025 tarihinde KDV bedeli olan 39.000.000 TL, 15 Haziran 2025 tarihinde 58.500.000 TL, 14 Eylül 2025 tarihinde 58.500.000 TL, 14 Aralık 2025 tarihinde 58.500.000 TL olarak tahsil edilecek şekilde anlaşılmıştır. İşbu izahname tarihi itibarıyla tüm bakiye ödenmiş ve ilişkili taraflardan diğer alacaklar hesabı kapatılmıştır.

Peşin Ödenmiş Giderler

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Gelecek aylara ait giderler	-	3.412.580	12.562.722	34.272.848
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	200.295.757	-	6.000.000
Verilen sipariş avansları	-	14.871.854	7.556.792	3.539.403
Diğer	-	-	393.701	51.814
Peşin Ödenmiş Giderler	-	**218.580.191**	**20.513.215**	**43.864.065**

Peşin ödenmiş giderler, gelecek aylara ait giderler ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler, verilen sipariş avansları ve diğer kalemlerinden oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderler 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 0 TL, 218.580.191 TL, 20.513.215 TL ve 43.864.065 TL'dir. Şirket'in peşin ödenmiş giderler bakiyesinin toplam varlıkları içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla %0,0, %0,4, %0,03 ve %0,06 olarak gerçekleşmiştir.

Peşin ödenmiş giderler 2024 yılında bir önceki yıla oranla %91 oranında azalmış ve 30 Haziran 2025 tarihinde, 2024 yıl sonuna oranla %114 artmıştır. İlgili dönemlerde yaşanan artışlar gelecek aylara ait giderler içersinde bulunan sigorta bedelleri ve emlak vergilerindeki artışlardan kaynaklanmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Gelir tahakkukları	-	48.804.210	108.049.963	63.697.793
Devreden KDV	-	-	62.167.717	-
Diğer	-	358.301	7.082.000	6.217.731
Diğer dönen varlıklar	-	**49.162.511**	**177.299.680**	**69.915.524**

Diğer dönen varlıklar 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 0 TL, 49.162.511 TL, 177.299.680 TL ve 69.915.524 TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer dönen varlıklar, gelir tahakkukları devreden KDV ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in diğer dönen varlıklarının toplam varlıkları içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla, %0,0, %0,1, %0,2 ve %0,1 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in diğer dönen varlıkları 2024 yıl sonunda 2023 yıl sonuna göre %260,6 oranında artmıştır. İlgili dönemdeki artışın sebebi devreden KDV hesabından kaynaklıdır. 30 Haziran 2025 döneminde,2024 yıl sonuna göre diğer dönen varlıklar %60,6 azalmıştır. İlgili dönemde yaşanan azalışın nedeni gelir tahakkuklarındaki %41'lik düşüşten kaynaklanmaktadır. Şirket tahakkuk etmiş ancak henüz faturası kesilmemiş gelirlerini gelir tahakkukları hesaplarında takip etmekte olup ilgili dönemde bakiyede yaşanan artış bu sebepten kaynaklanmaktadır.

Duran Varlıklar

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden (konsolide)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	**50.738.670.736**	**53.924.871.531**	**77.089.145.597**	**74.650.929.918**
Diğer Alacaklar	-	38.744	506.489	434.106
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	*38.744*	*506.489*	*434.106*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	50.738.670.736	53.709.741.403	77.080.795.498	74.625.465.000
Maddi Duran Varlıklar	-	-	4.685.892	11.178.953
Peşin Ödenmiş Giderler	-	215.091.384	3.157.718	13.851.859
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*200.295.757*	-	*6.000.000*
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	*14.795.627*	*3.157.718*	*7.851.859*

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket'in duran varlıkları, diğer alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar ve peşin ödenmiş giderler kalemlerinden oluşmaktadır. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda duran varlıklar sırasıyla 50.738.670.736 TL, 53.924.871.531 TL, 77.089.145.597 TL ve 74.650.929.918 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıklarının toplam varlıkları içerisindeki payı 07 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla %100,0, %99,6, %99,4 ve %99,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklarının 2024 yılında bir önceki yıla kıyasla %43,0 oranında artması yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemininden kaynaklanmaktadır. Şirket'in duran varlıklarının 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren finansal dönemde, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal döneme göre %3,2 oranında azalmış olup bunun sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerde yaşanan azalıştandır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(TL)	7 Eylül 2023	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
İstinyepark İstanbul AVM	50.738.670.736	743.822.020	2.227.248.647	53.709.741.403
TOPLAM	**50.738.670.736**	**743.822.020**	**2.227.248.647**	**53.709.741.403**

(TL)	1 Ocak 2024	İşletme Birleşme ilaveler (*)	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
İstinyepark İstanbul AVM	53.709.741.403	37.645.357.646	1.229.370.298	(15.503.673.849)	77.080.795.498
TOPLAM	**53.709.741.403**	**37.645.357.646**	**1.229.370.298**	**(15.503.673.849)**	**77.080.795.498**

** Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm'in %100'lük kısmının satın alınması sebebiyle İstinyepark İstanbul AVM'nin %42'lik hissesini de bünyesine katarak tamamına sahip olmuştur.*

(TL)	1 Ocak 2025	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2025
İstinyepark İstanbul AVM	77.080.795.498	100.862.557	(2.556.193.055)	74.625.465.000
TOPLAM	**77.080.795.498**	**100.862.557**	**(2.556.193.055)**	**74.625.465.000**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla 50.738.670.736 TL, 53.709.741.403 TL, 77.080.795.498 TL, 74.625.465.000 TL olmuştur.

İlgili yatırım amaçlı gayrimenkuller bakiyesi İstinyepark İstanbul AVM'den oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin toplam varlıkları içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla, %100,0, %99,2, %99,4 ve %99,3 olarak gerçekleşmiştir. Düşüşün temel nedeni, Şirket'in sahip olduğu İstinyepark İstanbul AVM'nin 30 Haziran 2025 dönemindeki gerçeğe uygun değerinin 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değerine (30 Haziran 2025 satınalma gücünde) göre azalmış olmasıdır. Bunun nedeni TÜFE enflasyonunun TL ve döviz kira artış oranlarının üzerinde olmasıdır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**16.298.051**	**503.770.360**	**3.233.459.792**	**3.064.240.009**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	2.589.804.022	2.749.119.566
Ticari Borçlar	10.480.884	256.384.344	331.682.307	134.618.656
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	5.723.283	6.069.845
Ertelenmiş Gelirler	-	9.695.893	27.680.135	21.977.421
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	168.071.650	167.653.075	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.817.167	69.618.473	110.916.970	152.454.521

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem kârı vergi yükümlülüğü ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla 16.298.051 TL, 503.770.360 TL, 3.233.459.792 TL ve 3.064.240.009 TL olarak gerçekleşmiştir. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla %0,03, %0,9, %4,2 ve %4,1 olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülükler 2024 yıl sonunda bir önceki yıl sonuna göre %541,9 artmıştır. Artışın temel sebebi, İstinyepark İstanbul AVM'nin %42'lik kısmının kredi kullanılarak satın alınmasından kaynaklıdır. İlgili bakiye 30 Haziran 2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre %5,2 oranında azalmıştır. Bu azalışın temel sebebi dönem karı vergi yükümlülüğü bakiyesinin ara dönemde sıfırlanmasından kaynaklanmaktadır.

Finansal Borçlar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
Banka kredileri	-	-	2.589.804.022	2.749.119.566

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Uzun vadeli borçlanmalar				
Banka kredileri	-	-	13.673.247.277	11.854.833.536
Toplam borçlanmalar	-	-	**16.263.051.299**	**14.603.953.102**

Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm'i satın alması sebebiyle İstinyepark İstanbul AVM'nin %42'lik hissesini de bünyesine katarak AVM'nin tamamına sahip olmuştur. Şirket, Doğuş Turizm ile 9 Nisan 2024 tarihi itibarıyla devir yoluyla birleşmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itbarıyla sahip olduğu tüm finansal borçlanmalar Doğuş Turizm'i satın alma işleminin finansmanı için kullanılmıştır. İlgili tutarlar Euro krediler ve USD kredilerden oluşmaktadır. Şirket, kullandığı kredileri 7 yıl vadeli olarak almış ve ödeme planlarını buna göre oluşturmuştur.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kalan kredi borcunun vadelerine göre kırılımı aşağıda sunulmaktadır.

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
2026	-	-	2.943.972.208	1.479.662.929
2027	-	-	2.943.972.208	2.959.325.858
2028 ve sonrası	-	-	7.785.302.861	7.415.844.749
Toplam	-	-	**13.673.247.277**	**11.854.833.536**

30 Haziran 2025 tarihi itibariyle kalan kredi borcunun bakiyesi USD ve EURO olarak aşağıda sunulmaktadır.

	30 Haziran 2025 USD	30 Haziran 2025 EURO
Kullanılan Kredi	323.333.334	150.247.832
Ödenen Ana Para	(86.562.334)	(40.224.133)
30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Tahakkuk Eden Faiz	698.923	268.915
30/06/2025 Kredi Bakiyesi	237.469.923	110.292.614

Kullanılan kredinin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 86.562.334 USD'lik ana para kısmı ödenmiş, Euro olarak kullanılan kredinin ise 40.224.133 Euro'luk ana para kısmı ödenmiştir. Böylelikle 323.333.334 USD olarak kullanılan kredinin %26,8'lik kısmı ödenmiş ve 237.469.923 USD kredi borcu kalmıştır. Aynı dönemde 150.247.832 Euro'luk kredinin %26,8'lik kısmı ödenmiş ve 110.292.614 Euro kredi borcu kalmıştır. 2028 ve sonrası TL cinsinden kredi bakiyesindeki azalışın temel sebebi ise erken ödemelerin yapılması ve yapılan erken ödemelerin kredi anlaşması gereği son taksitlerden düşülmesinden kaynaklıdır.

Ticari Borçlar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.604.407	32.701.669	68.723.545	128.669.138

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar	3.876.477	223.682.675	262.958.762	5.949.518
Kısa vadeli ticari borçlar	**10.480.884**	**256.384.344**	**331.682.307**	**134.618.656**

Ticari borçlar 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 10.480.884 TL, 256.384.344 TL, 331.682.307 TL ve 134.618.656 TL olmuştur. İlgili tutar ilişkili taraflara ticari borçlar ile ilişkili olmayan taraflara ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket'in ticari borçlarının toplam kaynaklar içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla %0,02, %0,5, %0,4 ve %0,2 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in ticari borçları 2024 yıl sonunda bir öndeki yıl sonuna göre %29,4 oranında artmış ve 30 Haziran 2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre %59,4 oranında azalmıştır. Artışın temel sebebi kiralanabilir alanın artırılması amacıyla yapılan büyüme ve yenileme çalışmalarının başlaması, azalışın temel sebebi ise şirket kiralanabilir alanı artırmak için başladığı genişleme çalışmalarının bitirilmesidir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	0	0	5.723.283	6.069.845

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran tarihli finansal tablolarda sırasıyla, 0 TL, 0 TL, 5.723.283 TL ve 6.069.845 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili tutar çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar Şirket'in ve bağlı ortaklığın kıdem tazminatı ve izin yükleri karşılıklarından oluşmaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların toplam kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla %0,0 ,%0,0, %0,01 ve %0,01 olarak gerçekleşmiştir.

Ertelenmiş Gelirler

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	0	9.695.893	27.680.135	21.977.421

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 0 TL, 9.695.893 TL, 27.680.135 TL ve 21.977.421 TL tutarındadır. İlgili tutar alınan sipariş avansları ve gelecek aylara ait gelirlerden oluşmaktadır. Şirket'in ertelenmiş gelirleri 31 Aralık 2023 tarihinden 31 Aralık 2024'e tarihine göre %185,48 oranında artış göstermiş olup bu artış birleşmeden önce ertelenmiş gelirlerin (peşin alınmış kira gelirleri, stand gelirleri vb.) %58 lik kısmı tahakkuk ettirilirken birleşme sonrası %100 lük kısmı tahakkuk ettirilmiştir. Bunun yanında peşin tahsil edilen stand vb. gelirlerin artışıda etken olmuştur. Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin toplam kaynaklar içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla, %0,0 %0,02, %0,04 ve %0,03 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri 2024 yıl sonunda bir öndeki yıl sonuna göre %185,5 oranında artmış ve 30 Haziran 2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre %20,6 oranında azalmıştır.

Dönem Karı vergi Yükümlülüğü

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	-	213.670.284	320.802.269	-
Peşin ödenen vergiler (-)	-	(45.598.634)	(153.149.194)	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	**-**	**168.071.650**	**167.653.075**	**-**

Dönem kârı vergi yükümlülüğü 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 0 TL, 168.071.650 TL, 167.653.075 TL ve 0 TL tutarındadır. Dönem karı vergi yükümlülüğü ödenecek kurumlar vergisi yükümlülüklerinden ve peşin ödenen vergilerden oluşmaktadır. Şirket'in dönem kârı vergi yükümlülüğünün toplam kaynaklar içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla, %0,0 %0,3, %0,2, ve %0 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla tahakkuk olmuş vergi ödemesi bulunmamaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	-	41.015.308	71.126.057	86.662.669
Gider tahakkukları	255.606	22.312.298	32.393.933	55.749.826
İlişkili taraflara gider tahakkukları	-	*13.991.913*	*1.130.467*	*630.006*
İlişkili olmayan taraflara gider tahakkukları	*255.606*	*8.320.385*	*31.263.466*	*55.119.820*
Alınan depozito ve teminatlar	5.561.561	6.290.867	4.579.670	7.126.380
Ödenecek SGK primleri	-	-	2.817.310	2.915.646
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	**5.817.167**	**69.618.473**	**110.916.970**	**152.454.521**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler, 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 5.817.167 TL, 69.618.473 TL, 110.916.970 TL ve 152.454.521 TL tutarındadır. Diğer kısa vadeli yükümlülükler, ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek, gider tahakkukları, alınan depozito ve teminatlar ve ödenecek SGK primlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin toplam kaynaklar içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla %0,01, %0,1, %0,1 ve %0,2 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri 2024 yıl sonunda bir öndeki yıl sonuna göre %59,3 oranında ve 30 Haziran 2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre %37,4 oranında artış göstermiştir.

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerini oluşturan en büyük kalemler ödenecek vergi ve fonlar ile gider taahhuklarıdır. Şirket'in ödenecek vergi fonları 31 Aralık 2024'te bir önceki döneme göre %73 oranında, 30 Haziran 2025'te ise bir önceki döneme oranla %22 artış göstermiştir. Bu artışın en

temel sebebiŞirket birleşmeden önce ödenecek vergi ve fonların %58'lik kısmını yüklenirken, birleşmeden sonra 2024 yılında %100'lük kısmını yüklenmeye başlamıştır.

Gider taahhukları kalemi ortak alan giderleri, danışmanlık bedelleri, kullanım hakkı gibi giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in gider tahakkukları 31 Aralık 2024'te bir önceki döneme göre %45 oranında ve 30 Haziran 2025 tarihinde bir önceki döneme oranla %72 oranında artış göstermiştir. Bu artışın en temel sebebi Şirket gider tahakkuklarına giderlerinin, 2023 yılında %58'lik kısmını yansıtıyorken 2024 yılında %100'lük bölümünü yansıtmış olmasından kaynaklıdır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	13.673.247.277	11.854.833.536
- Banka Kredileri	-	-	*13.673.247.277*	*11.854.833.536*
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-	12.693.852
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12.623.771.656	12.157.609.591	17.230.512.855	16.378.537.292
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**12.623.771.656**	**12.157.609.591**	**30.903.760.132**	**28.246.064.680**

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli borçlanmalar, ertelenmiş gelirler ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır.

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla, 12.623.771.656 TL, 12.157.609.591 TL, 30.903.760.132 TL ve 28.246.064.680 TL olarak gerçekleşmiştir. 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı %24,9, %22,5, %39,9 ve%37,6 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in uzun vadeli borçlanmalarının oluşmasıyla uzun vadeli yükümlülükler toplamı, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren finansal dönemlerde kendinden önce sona eren bir önceki mali döneme kıyasla %154,19 oranında artış göstermiştir. Bu dönemde artış göstermesinin nedeni Şirket'in İstinyepark İstanbul AVM'nin kalan %42'lik hissesini satın almak için kullanmış olduğu krediden kaynaklanmaktadır. Uzun vadeli yükümlülükler 30 Haziran 2025 tarihinde ise 2024 yıl sonuna göre %8,6 oranında azalış göstermiştir. Azalışın temel sebebi kredilerin geri ödemelerinin yapılması ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünün azalışından kaynaklanmaktadır.

Uzun Vadeli Borçlanmalar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
- Banka Kredileri	-	-	*13.673.247.277*	*11.854.833.536*
Toplam	-	-	**13.673.247.277**	**11.854.833.536**

Şirket 26 Mart 2024 tarihinde imzaladığı Kredi Sözleşmesi ile Ziraat Bankası'ndan 161.666.667 USD, İş Bankası'ndan 161.666.667 USD ve Garanti Bankası'ndan 150.247.831,78 EURO tutarında

kullandığı krediler ile İstinyepark İstanbul AVM'de %42 paya sahip olan DTS'nin %100 tutarındaki hisseleri satın almıştır.

Şirket'in banka kredileri 30 Haziran 2025 tarihinde, 31 Aralık 2024 tarihine göre %13 oranında azalmıştır. Kullanılan krediler USD ve EURO olarak kullanıldığından 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla toplam kredilerin %26,8'lik kısmı ödenmiştir.

	30 Haziran 2025 USD	30 Haziran 2025 EURO
Kullanılan Kredi	323.333.334	150.247.832
Ödenen Ana Para	(86.562.334)	(40.224.133)
30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Tahakkuk Eden Faiz	698.923	268.915
30/06/2025 Kredi Bakiyesi	237.469.923	110.292.614

Ertelenmiş Gelirler ve Vergi Yükümlülüğü

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Ertelenmiş Gelirler	0	0	0	12.693.852
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12.623.771.656	12.157.609.591	17.230.512.855	16.378.537.292
Toplam	**12.623.771.656**	**12.157.609.591**	**17.230.512.855**	**16.391.231.144**

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelir ve vergi yükümlülüğü, ertelenmiş gelirler ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerinden kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş gelirler ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 12.623.771.656 TL, 12.157.609.591 TL, 17.230.512.855 TL ve 16.391.231.144 TL tutarındadır. Şirket'in ertelenmiş gelirler ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünün toplam kaynaklar içerisindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla, %24,9, %22,5, %22,2 ve %21,8 olarak gerçekleşmiştir.

Tüm dönemler itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlüğü, TFRS'lere uygun hazırlanan tablolar ile kurumlar vergisine baz finansal durum tabloları arasındaki vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden %25 oranında hesaplanmıştır.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü kaleminde yaşanan bu değişimlerin temel sebebi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki artışlardan (azalışlarından) kaynaklı gelirlerden doğan net ertelenmiş vergi gelirlerindeki azalışlardır (artışlardır).

Özkaynaklar

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	7 Eylül 2023	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2024**	**30 Haziran 2025**
Ödenmiş Sermaye	119.222.800	119.222.800	510.000.000	510.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.102.895.423	1.102.895.423	1.239.857.584	1.239.857.584
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-	25.994.990	54.076.953
Diğer Yedekler	6.715.511	6.715.511	6.715.511	6.715.511
Geçmiş Yıllar Karları	36.869.767.295	36.869.767.295	39.830.047.600	41.594.899.770
Net Dönem Karı	-	3.392.412.206	1.792.934.133	446.251.649
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.405.549.818**	**43.851.801.467**

Şirket'in özkaynakları, ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, diğer yedekler, geçmiş yıllar kârları ve net dönem kârından oluşmaktadır.

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar sırasıyla 38.098.601.029 TL, 41.491.013.235 TL, 43.405.549.818 TL ve 43.847.544.064 TL'dir.

Şirket'in özkaynaklarının toplam kaynakları içindeki payı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %75,09, %76,6, %56,0 ve %58,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 119.222.800 TL olan sermayesinin 348.095.680 TL'si iç kaynaklardan, 42.681.520 TL'si ise nakit olarak karşılanmak suretiyle artırılarak 510.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin karar, 13 Haziran 2024 tarihinde İTO tarafından tescil edilmiştir.

Şirket'in geçmiş yıl kârları 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 36.869.767.295 TL, 36.869.767.295 TL, 39.830.047.600 TL ve 41.594.899.770 TL'dir. Şirket'in net dönem kârı 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 0 TL, 3.392.412.206 TL, 1.792.934.133 TL ve 446.251.649 TL'dir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 7 Eylül 2023 - 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin bağımsız denetçi raporunda yer verilen konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları aşağıda yer almaktadır.

	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
(TL)	7 Eylül – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2025
Hasılat	**974.490.680**	**5.026.415.543**	**2.118.696.357**	**3.015.438.813**
Satışların Maliyeti (-)	(87.550.959)	(556.525.158)	(233.717.295)	(302.573.484)
BRÜT KAR	**886.939.721**	**4.469.890.385**	**1.884.979.062**	**2.712.865.329**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(24.380.563)	(199.270.144)	(94.136.436)	(90.994.612)
Pazarlama Giderleri (-)	(14.270.251)	(42.168.770)	(9.548.291)	(16.517.300)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.228.503.109	276.262.181	146.871.813	85.556.331
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.877.872)	(15.646.960.368)	(6.921.395.928)	(2.587.435.980)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	**3.074.914.144**	**(11.142.246.716)**	**(4.993.229.780)**	**103.473.768**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	8.675.123.697	8.675.123.697	-
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	**3.074.914.144**	**(2.467.123.019)**	**3.681.893.917**	**103.473.768**
Finansman Gelirleri	7.288.765	369.741.333	155.621.481	45.058.268
Finansman Giderleri (-)	(9.637)	(3.100.899.980)	(1.084.465.344)	(2.875.697.371)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	49.802.666	3.904.093.728	1.503.656.711	2.321.441.421
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI	**3.131.995.938**	**(1.294.187.938)**	**4.256.706.765**	**(405.723.914)**
Dönem Vergi Gideri (-)	(205.745.798)	(320.802.269)	(213.670.284)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri	466.162.066	3.407.924.340	1.498.493.053	851.975.563
NET DÖNEM KARI	**3.392.412.206**	**1.792.934.133**	**5.541.529.534**	**446.251.649**
Sürdürülen Faaliyetlerden				
Pay Başına Kazanç (Tam 1 TL)	7,26	3,64	11,68	0,88
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**3.392.412.206**	**1.792.934.133**	**5.541.529.534**	**446.251.649**

Hasılat

İşletmenin gelirleri, kira sözleşmeleri ile belirlenmiş asgari kira bedelleri ve hasılat kira bedelleri, bunların yanında reklam ve diğer gelirlerden oluşmaktadır.

Asgari Kira Bedeli;

Alışveriş merkezi içerisinde bulunan kiracılar ile yapılan kira kontratlarına göre her bir kiracının ödemekle yükümlü olduğu minimum kira miktarını ifade etmektedir. Kiracılar bu tutarı her koşul ve şartta sözleşme geçerli olduğu sürece ödemekle yükümlüdürler.

Şirket'in asgari kira gelirleri mağaza ve depo gelirleri olarak ikiye ayrılmaktadır. Şirket bu mağaza ve depo gelirlerini TL, USD ve EUR cinsinden tahsil edilmekte olup 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla asgari kira gelirlerinin içerisinde TL, USD ve EUR gelirlerin oranı sırasıyla %58, %13 ve %29 oranındadır.

Hasılat Kira Bedeli;

İstinyepark İstanbul AVM bulunduğu konum, marka karması ve çekim gücüyle Türkiye'nin önde gelen AVM'lerindendir. Dolayısıyla kiracıların İstinyepark İstanbul AVM mağaza ciro performansları da bu kapsamda yüksektir. Kiracıların aylık ciroları üzerinden kontratlarında belirlenen orandan hesaplanan hasılat kirası, o ay içerisinde kiracının cirosunun belirlenen hasılat kira oranı ile çarpılması sonucunda bulunur. Çıkan tutar asgari kira bedelinin üzerinde ise kiracı aradaki farkı hasılat kirası olarak alışverişmerkezine öder.

Hasılat kira gelirinde yaşanan artış azalışların en büyük sebebi İstinyepark İstanbul AVM'ye gelen ziyaretçilerin mağazalardan yapacağı alışveriş tutarına bağlıdır. Bu sebeple özellikle hasılat kira gelirlerinde okulların açılışı, Efsane Cuma indirimleri, sevgililer günü, yılbaşı gibi dönemler sebebiyle dönemsellik mevcuttur.

Diğer Gelirler

Şirket'in diğer gelirler kalemi AVM genelinde alınan reklam pano gelirleri, AVM ortak alanında açılan stant gelirleri vb. gelirlerden oluşmaktadır.

Satışların Maliyeti (Ortak Alan Giderleri)

AVM'de ortak alan giderleri kiracılara yansıtılmamakta olup alışveriş merkezinin tüm giderleri Şirket tarafından karşılanmaktadır. Satışların maliyeti ortak alan giderleri içerisinde bulunan güvenlik, temizlik, bakım onarım elektrik, su doğalgaz vb kalemlerden oluşmaktadır.

Hasılat ve maliyette meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Satış gelirleri	**974.490.680**	**5.026.415.543**	**2.118.696.357**	**3.015.438.813**
Satışların Maliyeti (-)	**(87.550.959)**	**(556.525.158)**	**(233.717.295)**	**(302.573.484)**
Brüt Kar	**886.939.721**	**4.469.890.385**	**1.884.979.062**	**2.712.865.329**

Şirket'in satış gelirlerinin 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 finansal dönemleri gelirleri, asgari kira gelirleri, hasılat kira gelirleri, reklam gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır.

Şirket'in satış gelirleri, 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 finansal dönemleri gelirleri sırasıyla 974.490.680 TL, 5.026.415.543 TL, TL ve 2.118.696.357 TL ve 3.015.438.813 TL olmuştur. Gelir tablosu kalemleri, mali tablolarda DTS ile birleşme tarihi

olan 9 Nisan 2024 tarihinde kadar, İstinyepark İstanbul AVM'nin %58'lik bölümünü yansıtmaktadır. Şirket, 28 Mart 2024 tarihinde DTS'nin satın alımını tamamlamış olup, 9 Nisan 2024 tarihi itibarıyla DTS ile yasal olarak birleşmiştir. 28 Mart 2024 tarihine kadar, İstinyepark İstanbul AVM'ye ait gelir ve giderlerin %58'i mülkiyet payına orantılı olarak İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (eski adıyla Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.) %42'si ise DTS tarafından üstleniliyordu. 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla İstinyepark İstanbul AVM'nin hisselerinin tamamının İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda birleşmiş olması sebebiyle, bu tarihten itibaren İstinyepark İstanbul AVM'nin gelir ve giderlerinin tamamı Şirket'in finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in satış maliyetleri ise alışveriş merkezinin ortak alan giderlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 finansal dönemleri satış maliyetleri sırasıyla, 87.550.959 TL, 556.525.158 TLTL 233.717.295 TL ve 302.573.484 TL olmuştur.

Brüt kârda meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Brüt Kar	**886.939.721**	**4.469.890.385**	**1.884.979.062**	**2.712.865.329**

Şirket'in 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 finansal dönemleri brüt karı sırasıyla, 886.939.721 TL, 4.469.890.385 TL, 1.884.979.062 TL ve 2.712.865.329 TL olmuştur.

Şirket'in 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 finansal dönemleri brüt karın hasılata oranı sırasıyla %91,0, %88,9, %89,0, %90,0 olmuştur.

Genel yönetim giderlerinde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Ofis giderleri	(12.237.447)	(68.553.288)	(31.033.115)	(27.464.014)
Taşınmaz giderleri	(3.493.314)	(32.500.204)	(10.846.381)	(19.454.718)
Personel giderleri	-	(25.118.992)	(5.048.754)	(11.994.038)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.677.509)	(12.616.558)	(9.549.210)	(9.547.442)
Danışmanlık giderleri	(544.609)	(45.895.308)	(28.460.269)	(7.355.176)
Marka kullanım hakkı giderleri	(3.152.472)	(9.913.909)	(4.246.277)	(5.423.066)
Amortisman ve itfa payı giderleri	-	(2.542.012)	(1.774.510)	(2.366.166)

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Diğer	(275.212)	(2.129.873)	(3.177.920)	(7.389.992)
Genel yönetim giderleri	**(24.380.563)**	**(199.270.144)**	**(94.136.436)**	**(90.994.612)**

Şirket'in genel yönetim giderleri, ofis giderleri, taşınmaz giderleri, personel giderleri, vergi resim ve harç giderleri, danışmanlık giderleri, marka kullanım hakkı giderleri, amortisman ve itfa payı giderleri ve diğer giderlerden oluşmaktadır.

07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri sırasıyla 24.380.563 TL, 199.270.144 TL, 94.136.436 TL ve 90.994.612 TL'dir.

Şirket'in genel yönetim giderlerinin hasılata oranı, 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %2,5, %4,0, %4,4 ve %3,0 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarına göre genel yönetim giderleri 90.994.612 TL olarak gerçekleşmiştir. Enflasyon artışı ile 30 Haziran 2025 dönemine taşınmış 30 Haziran 2024 döneminde genel yönetim giderleri 94.136.436 TL olarak gerçekleşmiştir. Genel yönetim giderlerinde %3,3 oranında düşüş yaşanmıştır.

Genel yönetim giderlerinin önemli bir kalemi olan ofis giderleri 30 Haziran 2025 döneminde enflasyon ile düzeltmiş 30 Haziran 2024 dönemine göre %11,5 oranında düşmüştür.

Taşınmaz giderleri 30 Haziran 2025 döneminde, enflasyon ile düzeltilmiş 30 Haziran 2024 dönemine göre %79,4 artmıştır, artışın temel sebebi emlak vergileri ve bina sigortalarında meydana gelen artışın yanı sıra 2024 yılı ilk 3 (üç ay) giderlerin %58'lik kısmının yansımasından dolayıdır.

Personel giderleri 30 Haziran 2025 döneminde, enflasyon ile düzeltilmiş 30 Haziran 2024 dönemine göre %137,6 artmıştır. Şirket'in kurulması ve DTS'nin satın alınması sonrası şirket organizasyonu için personel alımları gerçekleştirilmiş olup artışın temel sebebi bu personel alımlarıdır.

Danışmanlık giderleri 30 Haziran 2025 döneminde, enflasyon ile düzeltilmiş 30 Haziran 2024 dönemine göre %74,2 azalmıştır. Azalışın temel sebebi DTS'nin satın alınması sırasında oluşan danışmanlık giderlerinin tek seferlik olmasından kaynaklıdır.

Satış ve pazarlama giderlerinde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Bakım ve onarım giderleri	(14.270.251)	(42.168.770)	(9.548.291)	(16.517.300)
Pazarlama giderleri	**(14.270.251)**	**(42.168.770)**	**(9.548.291)**	**(16.517.300)**

Şirket'in pazarlama giderleri sadece bakım ve onarım giderlerinden oluşmaktadır. Alışveriş merkezinde yapılan yenileme niteliğinde olmayan iyileştirme çalışmaları satış pazarlama giderleri adı altında takip edilmektedir.

07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla pazarlama giderleri sırasıyla 14.270.251 TL, 42.168.770 TL, 9.548.291 TL ve 16.517.300 TL'dir.

Şirket'in pazarlama giderlerinin hasılata oranı, 07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %1,5, %0,8, %0,5 ve %0,6 olarak gerçekleşmiştir.

Satış pazarlama giderleri 30 Haziran 2025 tarihinde 16.517.300 TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Haziran 2025 tarihinde, enflasyon ile düzeltilmiş 30 Haziran 2024 tarihli bakım onarım giderleri 9.548.291 TL olmuştur. Pazarlama gideri bir önceki aynı döneme göre %73 artmıştır. Artışın temelinde giderlerin %100'lük kısmının 2025 dönemine yansımış olmasının yanı sıra genişleme çalışmaları sonrası ortaya çıkan iyileştirme çalışmalarıdır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Kur farkı geliri	1.035.010	236.768.357	140.333.639	27.113.647
Maddi duran varlık satış karı	-	-	-	20.219.632
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	2.227.248.646	-	-	-
Diğer olağan gelir ve karlar	219.453	39.493.824	6.538.174	38.223.052
Diğer faaliyet gelirleri	**2.228.503.109**	**276.262.181**	**146.871.813**	**85.556.331**

Esas faaliyetlerden diğer gelirler, kur farkı gelirleri, maddi duran varlık satış karı yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ve diğer olağan gelir ve karlar kalemlerinden oluşmaktadır.

7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler sırasıyla 2.228.503.109 TL, 276.262.181 TL, 146.871.813 TL ve 85.556.331 TL'dir.

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin hasılata oranı, 07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %228.7, %5,5, %6,9 ve %2,8 olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2025 tarihinde, esas faaliyetten diğer gelirler 85.556.331 TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Haziran 2025 tarihli enflasyon düzeltmesi ile 30 Haziran 2024 tarihinde gerçekleşen esas faaliyetten diğer gelirler 146.871.813 TL'dir. 30 Haziran 2025 döneminde, 30 Haziran 2024 dönemine göre esas

faaliyetlerden diğer gelirler %42 azalmıştır. Azalışın sebebi kur farkı gelirlerinin %81 azalması ve kiracılara yansıtılan gelirlerin %485 oranında artmasından kaynaklanmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı	-	(15.503.673.849)	(6.821.018.086)	(2.556.193.055)
Kur farkı gideri	(1.877.872)	(119.208.116)	(92.038.303)	(14.337.467)
Diğer olağan gider ve zararlar	-	(24.078.403)	(8.339.539)	(16.905.458)
Diğer faaliyet giderleri	**(1.877.872)**	**(15.646.960.368)**	**(6.921.395.928)**	**(2.587.435.980)**

Esas faaliyetlerden diğer giderler, yatırım amaçlı gayrimenlullerin değer azalışı, kur farkı gideri, diğer olağan gider ve zararlardan oluşmaktadır.

7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler sırasıyla 1.877.872 TL, 15.646.960.368 TL, 6.921.395.928 TL ve 2.587.435.980 TL'dir.

Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerinin hasılata oranı, 07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %0,2, %311,3, %326,7 ve %85,8 olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2025 tarihinde esas faaliyetlerden diğer giderler 2.587.435.980 TL olmuştur. 30 Haziran 2025 tarihinde enflasyon düzeltmesi ile 30 Haziran 2024 döneminde ise 6.921.395.928 TL gerçekleşmiştir. 30 Haziran 2025 döneminde önceki döneme göre esas faaliyetlerden diğer giderlerde %62,6'lük düşüş yaşanmıştır. Düşüşün temel nedeni, Şirket'in sahip olduğu İstinyepark İstanbul AVM'nin 30 Haziran 2025 dönemindeki gerçeğe uygun değerinin 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değerine (30 Haziran 2025 satınalma gücünde) göre azalmış olmasıdır. Bunun nedeni TÜFE enflasyonunun TL ve döviz kira artış oranlarının üzerinde olmasıdır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli 2025REV560 (Revize rapor tarihi 19/09/2025) numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 74.625.465.000 TL olarak belirlenmiştir. Enflasyon düzeltmesi ile gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 77.080.795.498 TL; 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 53.709.741.403 TL olarak belirlenmiştir.

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar	-	8.675.123.697	8.675.123.697	-
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	**8.675.123.697**	**8.675.123.697**	-

Şirket, 12 Mart 2024 tarihinde İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini satın alarak müşterek kontrol tarafı haline gelmiştir. Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Şirket'in satın alım maliyeti ile Doğuş Turizm'in tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 8.632.009.437 TL'dir. 28 Mart 2024 tarihinde Doğuş Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur. Şirket'in satın alım maliyeti ile İstinye Yönetim'in tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 43.114.260 TL'dir. İki şirketin satın alımından oluşan toplam tutar 8.675.123.697 TL olup pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

Finansman gelirlerinde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Faiz gelirleri	7.288.765	109.274.239	71.504.217	45.058.268
Kambiyo karları	-	260.467.094	84.117.264	-
Finansman gelirleri	**7.288.765**	**369.741.333**	**155.621.481**	**45.058.268**

Finansman gelirleri, faiz gelirleri ve kambiyo karlarından oluşmaktadır.

07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri sırasıyla 7.288.765 TL, 369.741.333 TL, 155.621.481 TL ve 45.058.268 TL'dir.

Şirket'in finansman gelirlerinin hasılata oranı, 07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %0,8, %7,4, %7,4 ve %1,5 olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda finasman gelirleri 45.058.268 TL olarak gerçekleşmiştir. Enflasyon ile düzeltilmiş 30 Haziran 2024 tarihinde ise 155.621.481 TL olmuştur. Şirket oluşan nakit fazlalıklarını mevduat olarak değerlendirmek yerine kredi borçlarını erken kapatmayı tercih etmiştir.

Finansman giderlerinde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Kambiyo zararları	(9.637)	(1.852.620.647)	(459.327.868)	(2.407.289.508)
Faiz giderleri	-	(1.132.369.642)	(502.255.540)	(462.394.442)
Banka komisyon giderleri	-	(115.909.691)	(122.881.936)	(5.929.972)
Finansal kiralama faiz gideri	-	-	-	(83.449)
Finansman giderleri	**(9.637)**	**(3.100.899.980)**	**(1.084.465.344)**	**(2.875.697.371)**

Finansman giderleri, kambiyo zararları, faiz giderleri, banka komisyon giderleri, finansal kiralama faiz giderlerinden oluşmaktadır.

07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla finansman giderleri sırasıyla 9.637 TL, 3.100.899.980 TL, 1.084.465.344 TL ve 2.875.697.371 TL'dir.

Şirket'in finansman giderlerinin hasılata oranı, 07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %0,001, %61,7, %51,2 ve %95,4 olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2025 tarihinde 2.875.697.371 TL gerçekleşen finansman gideri 30 Haziran 2025 tarihinde göre yapılan enflasyon düzeltmesi ile 30 Haziran 2024 tarihinde 1.084.465.344 TL olarak gerçekleşmiştir. Finansman giderlerinde %165'lik artışın sebebi kullanılan kredinin kullanım tarihi 28 Mart 2024 tarihli olması ve ilgili finansal dönemde 30 Haziran 2024 tarihine kadar işlemiş faiz ve kur farkının oluşmasından ötürüdür. 30 Haziran 2025 döneminde ise 6 aylık faiz ve kur farkı söz konusudur.

Vergi gelirleri/giderlerinde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Kurumlar vergisi gideri	(205.745.798)	(320.802.269)	(213.670.284)	-
Ertelenmiş vergi geliri	466.162.066	3.407.924.340	1.498.493.053	851.975.563
Toplam vergi geliri/(gideri), net	**260.416.268**	**3.087.122.071**	**1.284.822.769**	**851.975.563**

Vergi gelirleri ve giderleri, dönem vergi gideri ve ertelenmiş vergi gelirlerinden oluşmaktadır.

07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla vergi gelir ve giderleri sırasıyla 260.416.268 TL, 3.087.122.071 TL, 1.284.822.769 TL ve 851.975.563 TL'dir.

Ertelenmiş vergi gelir / giderleri TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolar ile Şirket'in yasal kayıtları arasındaki geçici farklardan kaynaklanan gelir ve giderlerin ayrı raporlama dönemlerinde vergilendirilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu geçici farkların ve dönemler arasında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gelirinin/(giderinin) çoğunu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkları oluşturmaktadır.

Şirket'in ertelenmiş vergi gideri 31 Aralık 2024 döneminde bir önceki döneme göre %631 artmıştır. Artışın en büyük nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkının artmasından kaynaklanmaktadır. 30 Haziran 2025 tarihinde ise 30 Haziran 2024 tarihine göre %43 oranında bir azalış meydana gelmiştir. Bu azalışın en temel sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kaybının yaşanmasıdır.

Şirket'in vergi gelir ve giderlerinin hasılata oranı, 07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %26,7, %61,4, %60,6 ve %28,3 olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2025 tarihinde vergi geliri/(gideri) 851.975.563 TL gerçekleşmiştir. 30 Haziran 2024 tarihinde vergi geliri/(gideri) 1.284.822.769 TL olmuştur. Vergi gelirleri ilgili dönemde %34 gerilemiştir.

Dönem net karında meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Net Dönem Karı	3.392.412.206	1.792.934.133	5.541.529.534	446.251.649

7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla dönem net karı sırasıyla 3.392.412.206 TL, 1.792.934.133 TL, 5.541.529.534 TL ve 446.251.649 TL'dir.

Şirket'in net dönem kâr marjı, 07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda sırasıyla %348,1, %35,7, %261,6 ve %14,8 olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2025 tarihinde net dönem karı 446.251.649 TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Haziran 2024 tarihinde ise 5.541.529.534 TL olan net dönem karının, 30 Haziran 2025'e göre düşmesinin temel sebebi ilgili dönemde bir kerelik yaşanmış olan "pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar"dır. Şirket, 12 Mart 2024 tarihinde İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini satın alarak müşterek kontrol tarafı haline gelmiştir. Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Şirket'in satın alım maliyeti ile Doğuş Turizm'in tanımlanabilir varlık,

yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 8.632.009.437 TL'dir. 28 Mart 2024 tarihinde Doğuş Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur. Şirket'in satın alım maliyeti ile İstinye Yönetim'in tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 43.114.260 TL'dir. İki şirketin satın alımından oluşan toplam tutar 8.675.123.697 TL olup pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kar olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla gelirlerinin satış kanalları bazında kırılımı detaylı olarak aşağıda gösterilmekte olup, net satışlarda yıllar itibarıyla artış olduğu görülmektedir.

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
AVM gelirleri	974.490.680	5.026.415.543	2.118.696.357	3.015.438.813
Satış gelirleri	**974.490.680**	**5.026.415.543**	**2.118.696.357**	**3.015.438.813**

Şirket'in satış gelirleri 7 Eylül 2023 - 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 finansal dönemleri gelirleri sırasıyla, 974.490.680 TL, 5.026.415.543 TL, 2.118.696.357 TL ve 3.015.438.813 TL olmuştur.

Satış gelirleri, mali tablolarda DTS ile birleşme tarihi olan 9 Nisan 2024 tarihinde kadar, İstinyepark İstanbul AVM'nin %58'lik bölümünü yansıtmaktadır. DTS'nin, sonuç hesapları ile 9 Nisan 2024 tarihinde mali tablolara konsolide olmasından dolayı, İstinyepark İstanbul AVM'nin %100 gelir ve %100 giderleri, bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde yansımamış ancak 1 Ocak 2025 - 30 Haziran 2025 tarihli dönem itibarıyla gelir ve giderlerin tamamı bağımsız denetim raporlarına yansıtılmıştır.

Şirket'in gelirleri, asgari kira gelirleri, hasılat kira gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır.

Asgari Kira Gelirleri

Asgari kira gelirleri, kiracılar ile yapılan kira kontratlarında kiracıların her ay ödeyecekleri minimum kira tutarından elde edilen gelirleri ifade etmektedir. Şirket'in asgari kira gelirleri mağaza ve depo gelirleri olarak ikiye ayrılmaktadır. Şirket bu mağaza ve depo gelirlerini TL, USD ve EUR cinsinden tahsil edilmekte olup 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla asgari kira gelirlerinin içerisinde TL, USD ve EUR gelirlerin oranı sırasıyla %58, %13, %29 oranındadır.

Hasılat Kira Gelirleri

Kiracılarla yapılan kira kontratlarında belirtilen satış hasılatının belirli bir yüzdesinin hesaplaması sonucu bulunan tutarın asgari kira tutarından yüksek olması durumunda tahsil edilen kiralardan oluşan gelirleri ifade eder. Hasılat kira gelirinde yaşanan artış azalışların en büyük sebebi İstinyepark İstanbul AVM'ye gelen ziyaretçilerin mağazalardan yapacağı alışveriş tutarına bağlıdır. Bu sebeple

özellikle hasılat kira gelirlerinde okulların açılışı, Efsane Cuma indirimleri, sevgililer günü ve yılbaşı gibi dönemler sebebiyle dönemsellik mevcuttur.

Diğer Gelirler

Şirket'in diğer gelirler kalemi AVM genelinde alınan reklam pano gelirleri, AVM ortak alanında açılan stant gelirleri vb. gelirlerden oluşmaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Makroekonomik Gelişmeler

Şirket, gelirlerini Türkiye'deki faaliyetlerinden elde etmektedir. Dolayısıyla Şirket'in ürünlerine olan talebin yanı sıra Şirket'in maliyetlerini ve karlılığını etkileyen çeşitli faktörler de Türkiye'deki makroekonomik gelişmelerden etkilenmektedir.

AVM ve perakende işletmeciliğine olan talebi belirleyen makroekonomik unsurların başında ülke ekonomisinin büyümesi gelmektedir. Türkiye GSYİH 2010-2020 yıllarında ortalama %5,5 oranında artış göstermiştir 2020 yılında COVID-19 krizinin de etkisiyle ekonomik büyümede bir düşüş yaşanmış ve 2020 yılı GSYİH artışı %1,6 olmuştur. *(Kaynak: TÜİK; mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış zincirlenmiş gayrisafi yurt içi hasıla hacim endeksi ve değişim oranları, https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Ulusal-Hesaplar-113).*

Türkiye ekonomisi 2024 yılında %3,2 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2024 yılının dördüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre %3,0 oranında büyümüştür. Kişi başı gayrisafi yurt içi hasılası, 2024 yılında, 2002 yılına göre 4,3 katına çıkarak 3.608 ABD dolarından 15.463 ABD dolarına yükselmiştir. 2003-2024 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

(*Kaynak:*
https://ticaret.gov.tr/data/5e18288613b8761dccd355ce/Ekonomik%20G%C3%B6r%C3%BCn%C3%BCm%202025%20Nisan.pdf)]

Kurdaki Değişiklikler

TL ve diğer yabancı para birimleri arasındaki döviz kuru dalgalanmaları Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kira gelirlerinin %42 lik bölümü yabancı para kira kontratlarından oluşmaktadır, dolayısıyla kurdaki artışlar Şirket'i pozitif etkilemektedir. Diğer yandan Şirket'in Doğuş Turizm'in satın alınması için kullandığı kredi ABD Doları ve Euro üzerinden olduğundan Şirket'in kur farkı zararına maruz kalmasına sebep olabilir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara dönemlere ilişkin borçluluk durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2025
Kısa vadeli yükümlülükler	**3.064.240.009**
Garantili	-
Teminatlı	3.064.240.009
Garantisiz/Teminatsız	
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**28.246.064.680**
Garantili	-
Teminatlı	28.246.064.680
Garantisiz/Teminatsız	
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**31.310.304.689**
Özkaynaklar	**43.851.801.467**
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	510.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.239.857.584
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	54.076.953
Diğer Yedekler	6.715.511
Geçmiş Yıl Karları	41.594.899.770
Net Dönem Karı	446.251.649
TOPLAM KAYNAKLAR	**75.162.106.156**
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	**7.606.083**
B. Nakit Benzerleri	**120.792.000**
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	**-**
D. Likidite (A+B+C)	**128.398.083**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	**-**
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	**-**
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	**2.749.119.566**
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	**-**
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**2.749.119.566**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**2.620.721.483**
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	**11.854.833.536**
L. Tahviller	**-**
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	**-**
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**11.854.833.536**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**14.475.555.019**

Şirket'in banka kredisine ilişkin detaylar işbu İzahname'nin 22. bölümünde (*Önemli Sözleşmeler*) sunulmuştur.

İhraççı'nın borçluluk durumunda 30.06.2025 tarihi itibarıyla 31.12.2024 tarihine göre %11'lik azalma gerçekleşmiştir. Şirket'in taraf olduğu herhangi bir bilanço dışı yükümlülük veya düzenleme bulunmamaktadır.

	30 Haziran 2025 USD	30 Haziran 2025 EURO
Kullanılan Kredi	323.333.334	150.247.832
Ödenen Ana Para	(86.562.334)	(40.224.133)
30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Tahakkuk Eden Faiz	698.923	268.915
30/06/2025 Kredi Bakiyesi	237.469.923	110.292.614

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in özel bağımsız denetimden geçmiş ve Kurul'un finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durum tablolarından seçilmiş kısa ve uzun vadeli fon kaynaklarına ilişkin finansal bilgiler 30 Haziran 2025 alım gücü ile aşağıda yer almaktadır.

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**16.298.051**	**503.770.360**	**3.233.459.792**	**3.064.240.009**
Toplam Kaynaklara Oranı	0,03%	0,93%	4,17%	4,08%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**12.623.771.656**	**12.157.609.591**	**30.903.760.132**	**28.246.064.680**
Toplam Kaynaklara Oranı	24,88%	22,45%	39,85%	37,58%
ÖZKAYNAKLAR	**38.098.601.029**	**41.491.013.235**	**43.405.549.818**	**43.851.801.467**
Toplam Kaynaklara Oranı	75,09%	76,62%	55,98%	58,34%
TOPLAM KAYNAKLAR	**50.738.670.736**	**54.152.393.186**	**77.542.769.742**	**75.162.106.156**

30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket'in toplam kaynaklarının %4,08'i kısa vadeli yükümlülüklerden, %37,6'sı uzun vadeli yükümlülüklerden, %58,3'ü ise özkaynaklardan oluşmaktadır.

Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm'i satın alması sebebiyle İstinyepark İstanbul AVM'nin %42'lik hissesini de bünyesine katarak tamamına sahip olmuştur. Şirket, Doğuş Turizm ile 9 Nisan 2024 tarihi itibarıyla devir yoluyla birleşmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sahip olduğu finansal borçlanmalar Doğuş Turizm'i satın alma işleminin finansmanı için kullanılmıştır. İlgili krediler ABD Doları ve Euro olarak kullanılmıştır. Şirket, kullandığı kredileri 7 yıl vadeli olarak almış ve ödeme planlarını buna göre oluşturmuştur.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Aşağıda yer alan tablo belirtilen Şirket'in 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemleri ile 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren dönem ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin nakit akışını özetlemektedir:

	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	**732.602.407**	**3.710.932.471**	**1.346.321.271**	**2.264.144.989**
Dönem Karı	**3.392.412.206**	**1.792.934.133**	**5.541.529.534**	**446.251.649**
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler	**(2.500.446.599)**	**2.177.060.972**	**(3.981.241.843)**	**1.946.494.042**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	-	2.542.012	1.774.510	2.366.166
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	-	(1.770.333)	(1.213.978)	(548.723)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	-	5.723.283	5.605.311	346.562
Maddi duran varlık satış karı	-	-	-	(20.219.632)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(7.288.765)	(109.274.239)	(71.504.217)	(45.058.268)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	-	1.132.369.642	502.255.540	462.394.442
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farklarıile ilgili düzeltmeler	-	1.370.452.369	375.210.604	2.270.771.781
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları/(kayıpları) ile ilgili düzeltmeler	(2.227.248.647)	15.503.673.849	6.821.018.086	2.556.193.055
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler	-	(8.675.123.697)	(8.675.123.697)	
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	(260.416.268)	(3.087.122.071)	(1.284.822.769)	(851.975.563)
Parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) ile ilgili düzeltmeler	(5.492.919)	(3.964.409.843)	(1.654.441.233)	(2.427.775.778)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	**(159.363.200)**	**(259.062.634)**	**(213.966.420)**	**(128.600.702)**

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	7 Eylül -	1 Ocak -	1 Ocak -	1 Ocak -
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2024	30 Haziran 2025
Ticari alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(174.270.857)	63.796.264	130.894.203	94.375.684
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(38.744)	(598.393)	(423.495)	(117.813.706)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış)	(218.580.191)	198.066.976	155.112.738	(23.350.850)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	245.903.460	(521.454)	(215.416.961)	(197.063.651)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(37.674.149)	7.163.993	(263.918.890)	
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	9.695.894	17.984.240	22.570.485	6.991.138
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	15.601.387	(223.733.416)	(42.784.500)	108.260.683
Vergi iadeleri/ödemeleri		(321.220.844)		-
B.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	**(743.822.020)**	**(21.593.295.517)**	**(21.528.706.764)**	**(51.226.069)**
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	-	(20.356.697.315)	(20.356.697.315)	
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(7.227.904)	(7.778.870)	(191.202.285)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit çıkışları	-	-	-	240.838.773
Sermaye arttırımı sebebiyle oluşan nakit girişleri	-	-	-	-
Diğer nakit çıkışları	-	-	(67.557.102)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	743.822.020	1.229.370.298	1.096.673.477	100.862.557
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	**7.288.765**	**17.987.577.603**	**20.425.355.737**	**(2.101.892.898)**
Kredilerden nakit girişleri	-	23.555.768.737	23.555.768.737	

(TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (bireysel)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	7 Eylül -	1 Ocak -	1 Ocak -	1 Ocak -
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2024	30 Haziran 2025
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışı	-	(4.699.340.701)	(2.853.906.647)	(1.601.959.320)
Ödenen faiz	-	(1.020.806.192)	(390.692.090)	(544.991.846)
Alınan faiz	7.288.765	109.274.239	71.504.217	45.058.268
Diğer nakit girişleri	-	42.681.520	42.681.520	
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ	**4.530.327**	**(103.866.032)**	**(87.531.589)**	**15.424.057**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	**599.479**	**1.348.525**	**155.438.655**	**126.450.079**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**-**	**599.479**	**599.479**	**1.948.004**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	**599.479**	**1.948.004**	**156.038.134**	**128.398.083**

İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit

Şirket'in, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024, ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında işletme faaliyetlerinden nakit akışları sırasıyla, 732.602.407 TL, 3.710.932.471 TL, 1.346.321.271 TL ve 2.264.144.989 TL olmuştur. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla işletme faaliyetlerinden elde edilen net nakitlerde en büyük tutarlar, gerçekleşen yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazanç/kayıpları ile ilgili düzeltmeler ve parasal pozisyon kazançları/kayıpları ile ilgili düzeltmelerden oluşmuştur.

Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Şirket'in satın alım maliyeti ile Doğuş Turizm'in tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 8.675.123.697 TL'dir. Bu tutar nakit akım tablosunda, pazarlıklı satınalım sonucu oluşan kazanç ile ilgili düzeltmeler kaleminde takip edilmiştir.

Yatırım faaliyetlerinden nakit akışı

Şirket'in, 7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yatırım faaliyetlerinden nakit akışları sırasıyla, 743.822.020 TL, 21.593.295.517 TL, (21.528.706.764) TL ve 51.226.069 TL olmuştur. Yatırım faaliyetleri kapsamında kullanılan nakit büyük ölçüde bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışlarından kaynaklanmaktadır. Şirket, 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla Doğuş Turizm'i satın alması sebebiyle İstinyepark İstanbul AVM'nin %42'lik hissesini de bünyesine katarak tamamına sahip olmuştur. Şirket, Doğuş Turizm ile 9 Nisan 2024 tarihi itibarıyla devir yoluyla birleşmiştir. 30 Haziran 2024 nakit akım tablosunda bağlı

ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları bu satınlamaya ilişkin olup 30 Haziran 2025 tarihine enflasyon muhasebesi düzeltmesi neticesinde 20.356.697.315 TL olmuştur.

Aynı zamanda İstinyepark İstanbul, nihai ana ortaklarının sahip olduğu İstinye Yönetim'in %58'lik hissesini de 12 Mart 2024 tarihinde satın almıştır. 28 Mart 2024 tarihinde Doğuş Turizm'i satın alması ile de kalan %42'lik hisseleri bünyesine katarak İstinye Yönetim'in tamamına sahip olmuştur.

Bununla beraber 30 Haziran 2024 dönemindeki Şirket'in genişleme çalışmaları kapsamında yaptığı ödemelere ilişkin nakit çıkışları da 30 Haziran 2025 tarihine enflasyon muhasebesi düzeltmesi neticesinde 1.096.673.477 TL olarak yatırım faaliyetlerinden nakit akışı bölümünde paylaşılmıştır.

Finansman faaliyetlerinden nakit akışı

Şirket'in, 07 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında finansman faaliyetlerinden nakit akışları sırasıyla, 7.288.765 TL, 17.987.577.603 TL, 20.425.355.737 TL ve (2.101.892.898) TL olmuştur.

Şirket DTS'nin %100'ünü satın almak için Euro ve ABD Doları cinsinden kredi kullanmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kredilerin ödemelerine ve faiz ödemelerine ilişkin nakit çıkışları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2025 USD	**30 Haziran 2025 EURO**
Kullanılan Kredi	323.333.334	150.247.832
Ödenen Ana Para	(86.562.334)	(40.224.133)
30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Tahakkuk Eden Faiz	698.923	268.915
30/06/2025 Kredi Bakiyesi	237.469.923	110.292.614

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in 7 Eylül 2023 tarihinde 0 TL, 2023 yıl sonunda 599.479 TL net nakit, 2024 yıl sonunda 16.261.103.295 TL net borç ve 30 Haziran 2025 itibarıyla da 14.475.555.019 TL net borç pozisyonundadır.

Net Finansal Borç/Özkaynak oranının yüksekliği Şirket'in finansal borçlarını ödeyememe riskini göstermektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal borç tutarından (kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ve uzun vadeli borçlanmalardan oluşmaktadır.) düşülmesiyle hesaplanır.

Aşağıda yer alan tablo, Şirket'in 07 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemlere ilişkin net finansal borç durumunu göstermektedir.

(TL)	**7 Eylül 2023**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2024**	**30 Haziran 2025**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	0	0	2.589.804.022	2.749.119.566

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	13.673.247.277	11.854.833.536
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	0	599.479	1.948.004	128.398.083
Net Finansal Borç	**0**	**(599.479)**	**16.261.103.295**	**14.475.555.019**
Toplam Özkaynak	38.098.601.029	41.491.013.235	43.405.549.818	43.851.801.467
Net Finansal Borç / Özkaynak Oranı	-	**0,00**	**0,37**	**0,33**

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi ihtiyacı, dönen varlıklar ve kısa vadeli yükümlülüklerin farkından oluşmaktadır. 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla net işletme sermayesi sırasıyla (276.248.705) TL, (2.779.835.647) TL ve (2.553.063.771) TL'dir.

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	0	**227.521.655**	**453.624.145**	**511.176.238**
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	599.479	1.948.004	128.398.083
Ticari Alacaklar	-	174.270.858	256.890.316	164.833.688
Diğer Alacaklar	-	-	130.648	118.016.737
Peşin Ödenmiş Giderler	-	3.488.807	17.355.497	30.012.206
Diğer Dönen Varlıklar	-	49.162.511	177.299.680	69.915.524
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**16.298.051**	**503.770.360**	**3.233.459.792**	**3.064.240.009**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-	2.589.804.022	2.749.119.566
Ticari Borçlar	10.480.884	256.384.344	331.682.307	134.618.656
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	5.723.283	6.069.845
Ertelenmiş Gelirler	-	9.695.893	27.680.135	21.977.421
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	168.071.650	167.653.075	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.817.167	69.618.473	110.916.970	152.454.521
NET İŞLETME SERMAYESİ	**(16.298.051)**	**(276.248.705)**	**(2.779.835.647)**	**(2.553.063.771)**

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, dönen varlıklarını 2.553.063.771 TL tutarında aşmış durumdadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin olağan akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. Bununla birlikte, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, dönen varlıklarını 2.553.063.771 TL aşmış olup, Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi oluşmaktadır.

Şirket, kullandığı kredileri 7 yıl vadeli olarak almış ve ödeme planlarını buna göre oluşturmuştur. Kullanılan kredinin kısa vadeye isabet eden kısmı 2.749.119.566 TL'dir. Mevcut kredilerin tamamı döviz cinsindendir. Kira sözleşmeleri Türk Lirası ve dövizli olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Şirket yabancı sermayeli şirketler ve markalarla yaptığı kira kontratlarında dövizli kira geliride göz önünde bulundurulduğunda, 1 yıl içersinde vadesi gelen aylık kredi ödemelerini ilgili vade tarihi itibarıyla temin edebilmekte ve dolayısıyla nakit akışından sağlayabilmektedir. Dolayısıyla Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. İzahname tarihi itibariyle Şirket kredilerini geri öderken mevcut kredi ana para ödeme taksitlerinin yanısıra toplamda 16.666.667 USD ve 7.744.734 Euro olmak üzere 5 kez erken ödeme yapmıştır.

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket ve faaliyet gösterdiği sektördeki önemli eğilimler, dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisi, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, ülkemizde gerçekleşen döviz dalgalanmaları ve buna bağlı olarak , enflasyon rakamlarındaki beklentiler, mevzuattan ve kamu otoriteleri kararları neticesinde oluşabilecek faktörler, ülkemizde meydana gelen ve ülkemizi kötü etkileyen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar, Şirket operasyonlarının finansmanı, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerindeki değişiklikleri gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.

Son yıllarda özellikle ticari gayrimenkul arzında dolgunlaşma yaşandığı gözlemlenmektedir. Sektörde son dönemlerde görülen AVM yatırımı sayılarındaki azalma trendi ile arzın belli bir seviye gelmiş olması, enflasyonist ortam, döviz kurundaki artışlar ve yükselen inşaat maliyetleri, yatırım

geri dönüş sürelerinin uzamasına neden olmuştur. Bu durum yabancı ve yerli yatırımcılar nezdinde ticari gayrimenkule yatırım yapma cazibesini azaltmıştır.

2020 yılında etkilerini göstermeye başlayan COVID-19 pandemisi kapsamında sektör genelinde belirsizlik yaratmıştır. Pandemi döneminde e-ticaretin genel ticaret içindeki payı görece artmış olup pandemi sonrası dönemde geleneksel perakende kategorisi üzerinde beklenen etkisi sınırlı olmuştur. Bu durum geleneksel perakende kategorisinde yer alan AVM'lerin pandemi sonrasında normalleşme döneminde güç kaybetmesine sebep olmuş, AVM'lerin dönüşüm ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Önümüzdeki süreçte Şirket gibi tüketicilerin tüm gereksinimlerini karşılamaya yönelik mağaza karması oluşturan AVM'lerin ön plana çıkması beklenmektedir.

Pandemi döneminde oluşan belirsizlik durumuna döviz artışı ve enflasyon da eklenince sabit kira sözleşmelerinin ağırlığı azalırken ciro bazlı kira sözleşmelerinin ağırlığının arttığı gözlemlenmiştir.

Pandemi döneminde AVM'lerin toplayamadıkları ortak alan gider payı artmıştır. Bu duruma 2022 yılında tadil edilen AVM Yönetmeliği ile bazı reklam vb. giderlerin ortak alan giderlerine dahil edilmemesinin düzenlenmesi ile AVM yönetimlerinin katlanması gereken ortak alan giderleri daha da yükselmiştir.

Ülke genelinde kıymetli konumlarda sektörde yeni ve güçlü metrekare arzı beklenmektedir. Diğer yandan Türkiye'nin büyümeye devam etmesi, nüfus artışı ve işsizlik seviyelerinin stabil seyretmesi, AVM'lere ilişkin büyümeye devam etmesi, nüfus artışı ve işsizlik seviyelerinin stabil seyretmesi, AVM'lere ilişkin güçlü bir toparlanma dönemi (2022 ilk yarıyıl) sonrasında 2019'daki pandemi öncesi güçlü performans döneminin de üzerinde bir performans göstermiştir. Tüm bu sebepler önümüzdeki dönemde metrekare başı ciro endeksinde artışın sürmesi beklentisini doğurmaktadır. Uzun vadede ise enflasyonun tek haneli rakamlara düşmesi ile ciro/kira kombinasyonunda kiranın payının artabileceği değerlendirilmektedir.

2025 yılı Temmuz ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 437 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,5 milyon metrekare seviyesindedir. 2025 yılında 162 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,7 milyon metrekare seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 158 metrekare kiralanabilir alanken, İstanbul 307 metrekareyle ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 160 metrekare seviyesine çıkması beklenmektedir.

2024 yılında AVM'lerdeki yüksek doluluk oranları ile birlikte ziyaretçi sayıları da yüksek seyretmiştir. 2024 yıl sonunda AVM ziyaret endeksi 101 puanla kapanmıştır. 2023 yıl sonunda bu endeks 103 puanla kapatmış olup tarihi zirveyi görmüştür. 2025 Nisan ayında ise 2024 Nisan ayına göre endekste %10 oranında bir azalış meydana gelmiştir.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Şirket'in performans ve faaliyet sonuçları çeşitli iç ve dış faktörlerden etkilenmektedir ve etkilenmeye devam edecektir.

- Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler,
- Piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri,
- Finansmana erişim ve finanstan maliyeti,
- Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat 2023 tarihli 7,7 ve 7,6 şiddetinde 10 ili etkileyen deprem felaketi ve benzeri doğal afetler,
- Döviz kurumdaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri,
- Enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar,
- COVID-19 pandemisi gibi salgın hastalıklar,
- Asgari ücret artışı gibi konuları Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

Türkiye'nin bulunduğu coğrafi bölgede son zamanlarda yaşanan ihtilafların oluşturduğu siyasi ve ekonomik belirsizlik devam etmektedir. Bu gelişmeler emtia fiyatlarını doğrudan etkilemekte ve Şirket'in maliyetlerine yansımaktadır.

Pandemi döneminde kullanımı çok artan ve cep telefonu uygulamaları yaygınlığını çok artıran e-ticaretin pandemi sonunda AVM doluluk oranlarını düşürmesi beklenmekteyse de tüketiciler fiziksel mağazası olan ve yüz yüze müşteri deneyimi sunan işletmeleri çevrimiçi alışveriş deneyimiyle birlikte kullanmaya başlamış ve bu sayede 2022 yılında pandemi öncesi 2019 ziyaretçi sayıları yakalanmıştır. Bununla birlikte e-ticaretteki farklı yaklaşımlar, uygulama geliştirmeleri ticaretin gelecekte şeklini değiştirebilir.

Batı Avrupa'da AVM'lerin temel işlevi alışveriş iken Türkiye'de; alışverişin yanı sıra çocuk oyun alanları, kültürel aktiviteleri, otoparkı ile çeşitli yaş ve bütçeye hitap eden yemek alanları bulunan güvenli yapılar olarak ziyaretçiler için sosyalleşme amacıyla da önemli bir rol oynamaktadır. Söz konusu AVM'lerin isimleri de AVM'lerin isimleri de AVM'lerden alışveriş ve yaşam merkezi olarak değişmiştir. Seçim sonrası doluluk, ciro ve karlılık oranlarında düşüş olabileceği beklenmiş olsa da İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in AVM'lerine olan talep sürekliliğini korumaktadır.

Birinci nesil AVM'ler daha küçük metrekarelerde, çarşı/mahalle yapısında inşa edilmiştir. Optimum İstanbul AVM gibi ikinci nesil AVM'ler ile birlikte, metrekare alanları büyümüş ancak tamamı kapalı alan olan ve alışveriş odakları yapılar olarak öne çıkmıştır. Son zamanlarda öne çıkan üçüncü nesil AVM'ler ise çevresiyle uyumlu, performans sanatları merkezlerine, geniş çocuk oyun alanlarına sahip, kapalı alanlarının yanı sıra geniş açık alanları ile sosyalleşme imkanını çeşitlendiren yapılardır. İstinyepark İstanbul AVM, bu üçüncü nesil AVM örneklerindendir.

Finansal durumu ve faaliyetleri önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar işbu İzahname'nin 5. bölümünde ayrıca belirtilmiştir.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

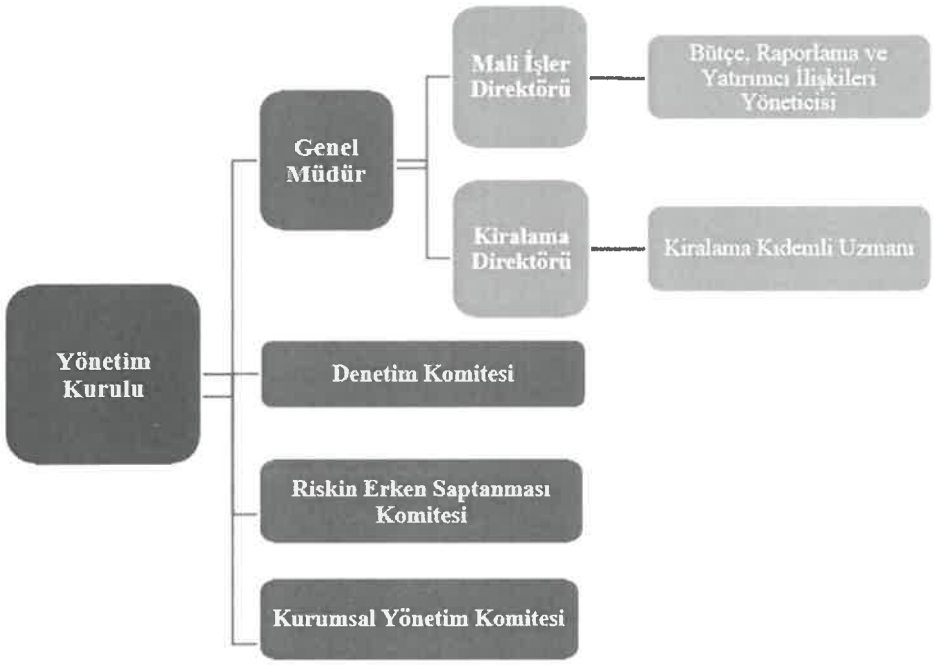
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İhraççı'nın plananan organizasyon yapısı aşağıdaki şekildedir:



İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Zafer YILDIRIM	Yönetim Kurulu Başkanı	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 9 ay	228.889.236,00	44,88
Zafer KURŞUN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 9 ay	229.762.182,00	45,05
Mert KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay	12.538.506,00	2,46
Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay	13.046.275,00	2,56

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Zerrin YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay	13.064.489,00	2,56
Özgür Nihat KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay	12.538.506,00	2,46
Mihrimah Belma SEKMEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Üsküdar / İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay	0,00	0,00
Rasih Engin AKÇAKOCA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Beşiktaş / İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay	0,00	0,00
Şaban DİŞLİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Beykoz / İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay	0,00	0,00

Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler, 15.4 numaralı bölümde verilmektedir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Zafer YILDIRIM	Yönetim Kurulu Başkanı	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	228.889.236,00	44,88
Zerrin YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	13.064.489,00	2,56
Mert KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	12.538.506,00	2,46
Özgür Nihat KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	12.538.506,00	2,46
Ayhan DİRİBAŞ	Genel Müdür	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Genel Müdür	0,00	0,00

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İstinyepark İstanbul AVM, 2007 yılından 7 Eylül 2023 tarihine kadar %58'lik payı Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş, %42'lik payı DTS sahipliğinde faaliyetlerini sürdürmüştür. Şirket, ilgili %58'lik bölümün 7 Eylül 2023 tarihinde Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla ayrılması suretiyle Orjin İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı altında kurulmuştur. 28 Mart 2024 tarihinde DTS Şirket tarafından satın alınmış ve 7 Nisan 2024 tarihinde DTS ile Şirket birleşmiş, 25 Nisan 2024 tarihinde ise unvan değişikliği ile Şirket'in unvanı İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olmuştur. Şirket, 19 Haziran 2025 tarihli SPK onayını takiben gerçekleştirdiği esas sözleşme değişikliğinin tescili ile 22 Temmuz 2025 tarihinde İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını almıştır.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Zafer YILDIRIM	Yönetim Kurulu Başkanı	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	***	228.889.236,00	44,88
Zafer KURŞUN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	***	229.762.182,00	45,05
Özgür Nihat KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	***	12.538.506,00	2,46
Mert KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	***	12.538.506,00	2,46

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Simper KURŞUN	-	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	****	160.806,00	0,03
Zerrin YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	***	13.064.489,00	2,56
Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Eski Büyükdere Cad. No:27 Kat 13/77 Maslak Sarıyer /İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	***	13.046.275,00	2,56

***İhraççı dışında yürüttüğü önemli görevlere işbu İzahname'nin 15.4.bölümünde yer verilmektedir.

****Simper KURŞUN'un İhraççı dışında yürüttüğü önemli faaliyet bulunmamaktadır.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Şirket, 7 Eylül 2023 tarihinde kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur.

Mevcut Yönetim Kurulu Zafer YILDIRIM, Zafer KURŞUN, Zerrin YILDIRIM, Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN, Özgür Nihat KURŞUN, Mert KURŞUN, Mihrimah Belma SEKMEN, Rasih Engin AKÇAKOCA ve Şaban DİŞLİ'den oluşmaktadır.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Zafer YILDIRIM, Zerrin YILDIRIM ile evlidir. Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN, Zafer YILDIRIM ve Zerrin YILDIRIM'ın altsoyudur.

Özgür Nihat KURŞUN ve Mert KURŞUN, Zafer KURŞUN'un altsoyudur.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Zafer YILDIRIM – Yönetim Kurulu Başkanı

1952 yılında Of'ta doğan Zafer YILDIRIM, 1973 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden, 1975 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadı Enstitüsü'nden mezun olmuştur. Orjin Grubu'nun temellerinin atıldığı Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi 1980 yılında kurmuştur. Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. günümüzde de aktif bir şekilde deri konfeksiyon imalatı ve ihracatı faaliyetlerine devam etmektedir. Zafer YILDIRIM, Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin başarısı ile birlikte gayrimenkul yatırımcılığı ve inşaat sektörüne ağırlık vererek 2007 yılında İstanbul'da İstinyepark İstanbul AVM'yi, 2021 yılında İzmir'de İstinyepark İzmir Alışveriş Merkezi'ni faaliyete geçirmiştir. TÜSİAD, Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ve Alman-Türk Ticaret ve Sanayi Odası'nın üyesi, TEGV'in Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı ise Mütevelli Heyeti üyesidir. Türkiye Futbol Federasyonu ve Beşiktaş Spor Kulübü Yönetim Yönetim Kurulu üyeliği ve Kasımpaşa Spor Kulübü Başkanlığı yapmıştır. Zafer YILDIRIM halihazırda gayrimenkul yatırımı ve geliştirme alanında faaliyet gösteren Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Levent Leya Turizm ve Ticaret A.Ş., inşaat alanında faaliyet gösteren ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., turizm alanında faaliyet gösteren Orjin Konaklama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş., yönetim hizmetleri alanında faaliyet gösteren Orta Konak Gayrimenkul Yatırım ve Yönetimi Turizm A.Ş., İstinye Yönetim Hizmetleri A.Ş., Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketlerinde kurucu ortak olup, bahsi geçen grup şirketlerinde yönetim kurulu başkanı ya da başkan yardımcısı olarak görev almaktadır.

Zafer KURŞUN – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1954 yılında İstanbul'da doğan Zafer KURŞUN, 1973 yılında Atatürk Erkek Lisesi'nden mezun olmuştur. Kariyerine turizm ve otelcilik sektöründe başlamış ve kurumsal finansman konularındaki deneyimlerinin ardından Orjin Grubu'nun temellerinin atıldığı Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi 1980 yılında kurmuştur. Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. günümüzde de aktif bir şekilde deri konfeksiyon imalatı ve ihracatı faaliyetlerine devam etmektedir. Zafer KURŞUN, Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin başarısı ile birlikte, gayrimenkul yatırımcılığı ve inşaat sektörüne ağırlık vererek 2007 yılında İstanbul'da İstinyepark İstanbul AVM'yi, 2021 yılında İzmir'de İstinyepark İzmir Alışveriş Merkezi'ni faaliyete geçirmiştir. Tuzla Serbest Bölge'de 1995 yılında kurulan DESBAŞ A.Ş.'nin (İstanbul Endüstri ve Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi) kuruluşundan bu yana yönetim kurulu başkanıdır. Bir dönem başkanlığını da yaptığı TAMP (Türkiye Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği), AYD (Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği) ve TDSD'nin (Türkiye Deri Sanayicileri Derneği) üyesi, TEGV'in (Türkiye

Eğitim Gönüllüleri Vakfı) ise mütevelli heyeti üyesidir. Zafer KURŞUN halihazırda gayrimenkul yatırımı ve geliştirme alanında faaliyet gösteren Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Levent Leya Turizm ve Ticaret A.Ş., inşaat alanında faaliyet gösteren ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., turizm alanında faaliyet gösteren Orjin Konaklama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş., yönetim hizmetleri alanında faaliyet gösteren Orta Konak Gayrimenkul Yatırım ve Yönetimi Turizm A.Ş., İstinye Yönetim Hizmetleri A.Ş., Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketlerinde kurucu ortak olup, bahsi geçen grup şirketlerinde yönetim kurulu başkanı ya da başkan yardımcısı olarak görev almaktadır.

Mert KURŞUN – Yönetim Kurulu Üyesi

1982 yılında İstanbul'da doğan Mert KURŞUN, orta öğrenimini İtalyan Lisesi'nde tamamlamıştır, "Virginia Polytechnic Institute and State University" finans bölümünde lisansını bitirmiş, SDA Bocconi MBA programında yüksek lisansını tamamlamıştır. Mert KURŞUN halihazırda gayrimenkul yatırımı ve geliştirme alanında faaliyet gösteren Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Levent Leya Turizm ve Ticaret A.Ş., inşaat alanında faaliyet gösteren ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., turizm alanında faaliyet gösteren Orjin Konaklama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş., yönetim hizmetleri alanında faaliyet gösteren Orta Konak Gayrimenkul Yatırım ve Yönetimi Turizm A.Ş., İstinye Yönetim Hizmetleri A.Ş., Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır .

Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN – Yönetim Kurulu Üyesi

1982 yılında İstanbul'da doğan Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN, 2004 yılında Koç Üniversitesi İşletme (Burslu) bölümünden mezun olmuştur. 2012 yılında University of Chicago Booth Business School'dan yüksek lisans derecesini almıştır. 2004-2012 yılları arasında Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm A.Ş. ve İstinyePark İstanbul AVM'de pazarlama müdürü olarak görev almış ve kariyerine 2012-2014 yılları arasında Garanti Bankası Proje Finansmanı biriminde Altyapı ve Gayrimenkul grubunda devam etmiştir. 2015 yılında JLL Sermaye Piyasaları grubunda rol almıştır. Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN halihazırda gayrimenkul yatırımı ve geliştirme alanında faaliyet gösteren Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Levent Leya Turizm ve Ticaret A.Ş., inşaat alanında faaliyet gösteren ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., turizm alanında faaliyet gösteren Orjin Konaklama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş., yönetim hizmetleri alanında faaliyet gösteren Orta Konak Gayrimenkul Yatırım ve Yönetimi Turizm A.Ş., İstinye Yönetim Hizmetleri A.Ş., Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Özgür Nihat KURŞUN – Yönetim Kurulu Üyesi

1978 yılında İstanbul'da doğan Özgür Nihat KURŞUN, 2001 yılında American University-Washington DC'de iş idaresi bölümünden mezun olmuştur. Özgür Nihat KURŞUN halihazırda gayrimenkul yatırımı ve geliştirme alanında faaliyet gösteren Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Zade Tekstil San. ve Tic. A.Ş. ve Levent Leya Turizm ve Tic. A.Ş., inşaat alanında faaliyet gösteren ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., turizm alanında faaliyet gösteren Orjin Konaklama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş., yönetim hizmetleri alanında faaliyet gösteren Orta Konak Gayrimenkul Yatırım ve Yönetimi Turizm A.Ş., İstinye Yönetim Hizmetleri A.Ş., Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır. Sanat ve eğlence alanında faaliyet gösteren İstinye Teras Sanat ve Eğlence İşletmeleri A.Ş.'de yönetim kuruluğu başkanlığı yapmaktadır. Ayrıca Nil Alp Gayrimenkul Yat. ve İnşaat A.Ş.'de yönetim kurulu başkan vekilliği yapmaktadır.

Zerrin YILDIRIM – Yönetim Kurulu Üyesi

1957 yılında Samsun'da doğan Zerrin YILDIRIM, 1981 yılında İstanbul Üniversitesi Tıp Fakültesi'nden, 1986 yılında Göz İhtisas'tan mezun olmuştur. 1988-1993 yılları arasında İstanbul Telefon Başmüdürlüğü PTT Polikliniği, 1986-1988 yılları arasında Şişli Etfal Hastanesi Göz Kliniği'nde görev almıştır. Zerrin YILDIRIM halihazırda Orjin Deri ve Orjin Grup firmalarında yönetim kurulu üyesidir. Zerrin YILDIRIM, halihazırda gayrimenkul yatırımı ve geliştirme alanında faaliyet gösteren Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş., Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Levent Leya Turizm ve Ticaret A.Ş., inşaat alanında faaliyet gösteren ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., turizm alanında faaliyet gösteren Orjin Konaklama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş., yönetim hizmetleri alanında faaliyet gösteren Orta Konak Gayrimenkul Yatırım ve Yönetimi Turizm A.Ş., İstinye Yönetim Hizmetleri A.Ş., Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketlerinde ve ayrıca Zey Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.

Mihrimah Belma SEKMEN – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1961 yılında doğan Mihrimah Belma SEKMEN, lisans eğitimini İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde tamamlamış, 1985 yılında serbest avukatlık yapmaya başlamıştır. İstanbul Barosu, Kadıköy Hukukçular Derneği gibi hukuk örgütlerinde görev almıştır. Turizm Bakanlığı müşavirliği ve Türkiye Denizcilik İşletmeleri yönetim kurulu üyeliği gibi görevlerde bulunmuştur. KAGİDER (Kadın Girişimciler Derneği) kurucu üyesi, İstanbul Kadın Araştırmaları Merkezi (İKAM) yönetim kurulu üyesi, KOZA İş ve Kadın Derneği danışma kurulu üyesi, Çocuk İstiyorum Dayanışma Derneği (ÇİDER) üyesi, DEİK Türk-Katar İş Konseyi Başkan Yardımcılığı gibi sivil toplum kuruluşlarında aktif rol oynamıştır. Adalet ve Kalkınma Partisi'nin kurucu üyelerinden biridir. TBMM'de 24., 25., 26. ve 27. dönem İstanbul milletvekili olarak görev yapmıştır (2011–2023). TBMM'de Dilekçe Komisyonu Başkanlığı görevinde bulunmuştur. 2 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla Halkbank yönetim

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

kurulu üyesi olarak görev yapmakta ve ayrıca, Halk Varlık Kiralama A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı olarak da görev almaktadır.

Rasih Engin AKÇAKOCA – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

TED Ankara Koleji'nden 1969, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İdari İlimler Fakültesi - İşletme Bölümü'nden ise 1973 yılında mezun olan Rasih Engin AKÇAKOCA, evli ve 2 çocuk babasıdır. Türkiye İş Bankası A.Ş., Citibank, American Express Bank ve Koçbank'ta üst düzey yöneticilik görevlerinde bulunan Rasih Engin AKÇAKOCA, ticari bankacılıkta 27 yıllık bir deneyime sahiptir. 2001 finansal kriz sırasında yaklaşık 3 yıl boyunca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu başkanlığı görevlerinde bulundu. 2004 yılından beri Uluslararası Finans Kuruluşları, Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Bankası, Avrupa Kalkınma Bankası (EBRD) adına muhtelif ülkelerin Merkez Bankalarına bankacılık alanında danışmanlık hizmetleri yapan Rasih Engin AKÇAKOCA, Kamil Yazıcı Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. (Yazıcı Ailesinin Yönetim Şirketi)'de yönetim kurulu başkanı ve Anadolu Grubu'nun bazı şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaya devam etmektedir.

Şaban DİŞLİ – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1958 yılında doğan Şaban DİŞLİ, lisans eğitimini Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisat ve İstatistik Bölümü'nde tamamlamış, New York Eyalet Üniversitesi'nde Matematiksel Ekonomi alanında yüksek lisans ve Harvard Üniversitesi'nde üst düzey yöneticilik/işletme programlarına katılmıştır. Hollanda'da Demir-Halk Bank Rotterdam'da genel müdürlük yapmıştır. Yurtdışı Bankalar Birliği'nin kurulmasında yer almış ve yönetim kurulu üyeliği görevleri üstlenmiştir. Adalet ve Kalkınma Partisi kurucu üyelerindendir. TBMM'de 22., 23., 24. ve 26. dönem Sakarya milletvekilliği yapmıştır. AK Parti içinde dış ilişkiler ve ekonomi işlerinden sorumlu çeşitli yönetim görevlerinde bulunmuştur. 2018 yılında Türkiye'nin Hollanda Büyükelçisi olarak atanmış ve bu görevi 2023'e kadar yürütmüştür. Avrupa Konseyi Parlamenter Meclisi (PACE) bünyesinde İnsan Hakları Alt Komisyonu Başkanlığı görevinde bulunmuştur.

Ayhan DİRİBAŞ – Genel Müdür

1972 yılında doğan Ayhan DİRİBAŞ, lisans eğitimini 1994 yılında Muğla Üniversitesi İşletme Bölümü'nde tamamlamış, 2003 yılında LaSalle University ve Marmara Üniversitesi'nde ön işletme yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Doğuş Holding'de finans biriminde başlamış, 1996–1998 yılları arasında Öger Holding A.Ş.'de iç denetçi unvanıyla, 1999–2004 yılları arasında Reysaş Holding A.Ş.'de genel müdür yardımcısı olarak, 2005–2010 yılları arasında ise Unitim Holding A.Ş.'de Perakende Grubu Mali İşler Direktörü olarak görev yapmıştır. 2013-2023 yılları arasında Desa Deri San. ve Tic. A.Ş. de CFO olarak görev yapan Ayhan Diribaş, 2023 yılında Orjin Grup bünyesinde genel koordinatör yardımcısı olarak çalışmaya başlamış, 13.08.2024 tarihinden itibaren ise İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin genel müdürü olarak çalışmalarına devam etmektedir.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim kurulu üyeleri

Zafer KURŞUN - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**229.762.182,00**	**45,05**	Devam Ediyor
Desbaş İstanbul Endüstri ve Ticaret Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**1.560,00**	**0,02**	Devam Ediyor
Zkzy İnşaat ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**43.900,00**	**43,90**	Devam Ediyor
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**112.450,00**	**44,98**	Devam Ediyor
Ormoteks Giyim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**600.000,00**	**30,77**	Devam Ediyor
Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**8.753.400,00**	**45,12**	Devam Ediyor
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**6.757.311,59**	**45,05**	Devam Ediyor
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	**0**	**0**	Devam Ediyor
Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	**0**	**0**	Devam Ediyor
Orjin Konaklama Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**2.400.000,00**	**40,00**	Devam Ediyor

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Nil Alp Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**5.000.000,00**	**25,00**	Devam Ediyor
Levent Leya Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**71.248.843,29**	**45,05**	Devam Ediyor
Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**67.892.471,78**	**45,05**	Devam Ediyor
Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**97.806.606,66**	**45,05**	Devam Ediyor
Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**64.288.359,14**	**45,05**	Devam Ediyor
Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**100.000,00**	**2,50**	Sona Erdi
Tarkem Tarihi Kemeraltı İnşaat Yatırım Anonim Şirketi	Pay Sahibi	**431.036,00**	**0,86**	-

Zafer YILDIRIM – Yönetim Kurulu Başkanı

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**228.889.236,00**	**44,88**	Devam Ediyor
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	**0**	**0**	Devam Ediyor

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Levent Leya Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**70.978.144,41**	**44,88**	Devam Ediyor
Ormoteks Giyim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**625.000,00**	**32,05**	Devam Ediyor
Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**67.634.525,22**	**44,88**	Devam Ediyor
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**6.731.637,44**	**44,88**	Devam Ediyor
Orjin Konaklama Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**2.400.000,00**	**40,00**	Devam Ediyor
Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**97.435.006,15**	**44,88**	Devam Ediyor
Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ Pay Sahibi	**64.044.105,83**	**44,88**	Devam Ediyor
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**112.500,00**	**45,00**	Devam Ediyor
Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	**0**	**0**	Devam Ediyor
Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**8.754.400,00**	**45,12**	Devam Ediyor
Zey Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**37.800.000,00**	**80,00**	Devam Ediyor
Zkzy İnşaat ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı/ Pay Sahibi	**44.000,00**	**44,00**	Devam Ediyor

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Tarkem Tarihi Kemeraltı İnşaat Yatırım Anonim Şirketi	Pay Sahibi	**431.036,00**	**0,86**	-
Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Pay Sahibi	**200.000,00**	**5,00**	-
Desbaş İstanbul Endüstri ve Ticaret Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**1.560,00**	**0,02**	Devam Ediyor

Mert KURŞUN – Yönetim Kurulu Üyesi

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**12.538.506,00**	**2,46**	Devam Ediyor
Zkzy İnşaat ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/Pay Sahibi	**3.000,00**	**3,00**	Devam Ediyor
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**6.250,00**	**2,50**	Devam Ediyor
Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	**472.800,00**	**2,44**	Devam Ediyor
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**368.757,15**	**2,46**	Devam Ediyor
Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**5.337.470,30**	**2,46**	Devam Ediyor
Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.508.323,41**	**2,46**	Devam Ediyor

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.705.005,87**	**2,46**	Devam Ediyor
Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	**0**	**0**	Devam Ediyor
Orjin Konaklama Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**240.000,00**	**4,00**	Devam Ediyor
Nil Alp Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**5.000.000,00**	**25,00**	Devam Ediyor
Levent Leya Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.888.168,42**	**2,46**	Devam Ediyor
Ormoteks Giyim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Pay Sahibi	**25.000,00**	**1,28**	-
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	**0**	**0**	Devam Ediyor

Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN – Yönetim Kurulu Üyesi

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**13.046.275,00**	**2,56**	Devam Ediyor
Zkzy İnşaat ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.000,00**	**3,00**	Devam Ediyor
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/Pay Sahibi	**6.250,00**	**2,50**	Devam Ediyor
Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**472.800,00**	**2,44**	Devam Ediyor
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**383.691,23**	**2,56**	Devam Ediyor
Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**5.553.620,20**	**2,56**	Devam Ediyor

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.650.398,91**	**2,56**	Devam Ediyor
Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.855.046,36**	**2,56**	Devam Ediyor
Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	**0**	**0**	-
Orjin Konaklama Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**300.000,00**	**5,00**	Devam Ediyor
Levent Leya Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**4.045.626,64**	**2,56**	Devam Ediyor
Ormoteks Giyim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Eski Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**25.000,00**	**1,28**	Devam Ediyor
Zey Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**4.725.000,00**	**10,00**	Devam Ediyor
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	**0**	**0**	Devam Ediyor

Zerrin YILDIRIM – Yönetim Kurulu Üyesi

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**13.064.489,00**	**2,56**	Devam Ediyor
Zkzy İnşaat ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.000,00**	**3,00**	Devam Ediyor
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**6.250,00**	**2,50**	Devam Ediyor

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**472.800,00**	**2,44**	Devam Ediyor
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**384.226,91**	**2,56**	Devam Ediyor
Zey Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**4.725.000,00**	**10,00**	Devam Ediyor
Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	**0**	**0**	-
Orjin Konaklama Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**300.000,00**	**5,00**	Devam Ediyor
Levent Leya Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**4.051.274,77**	**2,56**	Devam Ediyor
Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**80,00**	**0,002**	Sona Erdi
Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**5.561.373,65**	**2,56**	Devam Ediyor
Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.655.495,26**	**2,56**	Devam Ediyor
Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.860.428,42**	**2,56**	Devam Ediyor
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	**0**	**0**	-

Özgür Nihat KURŞUN – Yönetim Kurulu Üyesi

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	12.538.506,00	2,46	Devam Ediyor
Zade Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	472.800,00	2,44	Devam Ediyor
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	6.250,00	2,50	Devam Ediyor
Ormoteks Giyim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	25.000,00	1,28	Devam Ediyor
Desbaş İstanbul Endüstri ve Ticaret Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	0	0	Devam Ediyor
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	368.757,15	2,46	Devam Ediyor
Zkzy İnşaat ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	3.000,00	3,00	-
Orta Konak Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	0	0	-
Orjin Konaklama Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	240.000,00	4,00	Devam Ediyor
Nil Alp Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	5.000.000,00	25,00	Devam Ediyor
Levent Leya Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	3.888.168,42	2,46	Devam Ediyor
Orjin Deri Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	100.000,00	2,50	Sona Erdi
Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	5.337.470,30	2,46	Devam Ediyor
Orjin Nişantaşı Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	3.508.323,41	2,46	Devam Ediyor

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Orjin Beyoğlu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi/ Pay Sahibi	**3.705.005,87**	**2,46**	Devam Ediyor
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	**0**	**0**	Devam Ediyor
İstinye Teras Sanat ve Eğlence İşletmeleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	**0**	**0**	Devam Ediyor

Mihrimah Belma SEKMEN – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Yoktur.				

Rasih Engin AKÇAKOCA – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Yoktur.				

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şaban DİŞLİ – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Yoktur.				

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Ayhan DİRİBAŞ – Genel Müdür

Son Beş Yılda İhraççı Dışında Görev Üstlendiği Şirketler	Son Beş Yılda İhraççı Dışındaki Şirketlerde Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı		Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
		(TL)	(%)	
Yoktur.				

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde yönetim kurulu üyelerine, yönetim kurulu üyelikleriyle ilgili olarak sağlamış olduğu ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı aşağıdaki gibidir:

(TL)	7 Eylül – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2025
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	-	9.798.920	-	4.680.091
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-	-	-
İşten ayrılma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-	-	-
Hisse bazlı ödemeler	-	-	-	-
Toplam	-	**9.798.920**	-	**4.680.091**

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirket'in yönetimde söz sahibi üst düzey yöneticilerinin emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Zafer YILDIRIM	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 9 ay
Zafer KURŞUN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 2 yıl 9 ay
Mert KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay
Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay
Zerrin YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay
Özgür Nihat KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay
Mihrimah Belma SEKMEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay
Rasih Engin AKÇAKOCA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay
Şaban DİŞLİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 9 ay

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççıda Mevcut Görevini Üstlendiği Yıl
Zafer YILDIRIM	Yönetim Kurulu Başkanı	2023
Zafer KURŞUN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	2023
Ayhan Diribaş	Genel Müdür	2024

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin veya yönetimde söz sahibi personelinin iş ilişkisinin Şirket tarafından tek taraflı olarak feshedilmesi halinde, İş Kanunu çerçevesinde tazminat, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü doğabilecektir.

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele iş ilişkisi sona erdirildiğinde İş Kanunu'ndan kaynaklanan haklar haricinde herhangi bir hak sağlayacak sözleşme bulunmamaktadır.

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 15. Maddesi uyarınca, en az 6 en çok 9 üyeden oluşan yönetim kuruluna SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde ikiden az olmamak üzere yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Bağımsız üyelerin SPK'nın kurumsal yönetimine ilişkin düzenlemelerinde yer alan şartları taşıması gerekmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri ile ilgili olarak SPK'nın kurumsal yönetimine ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.5.1. maddesi kapsamında, yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar vermiştir.

Şirket, 20.10.2025 tarih ve 2025/21 sayılı yönetim kurulu kararı ile riskin erken saptanması ve denetim komitelerini kurmuştur. İlgili komitelerdeki görev tanımları aşağıdaki gibi olup, kurumsal yönetim komitesi SPK lisans sahibi yatırımcı ilişkileri yöneticisi istihdam edildiğinde kurulacaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi;

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne üye olabilir. İcra başkanı/genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başlıca görev ve sorumlulukları i) Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, erken teşhisinin yapılması, ii) tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması ve iii) risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirilmesidir. Riskin Erken Saptanması Komitesi gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Riskin Erken Saptanması Komitesi, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunar. Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Ayrıca Riskin Erken Saptanması Komitesi, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır.

Şirket yönetim kurulunun 20.10.2025 ve 2025/21 sayılı kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne Engin AKÇAKOCA komite başkanı ve Şaban DİŞLİ ile Belma SEKMEN komite üyesi olarak atanmıştır.

Denetim Komitesi;

Denetim Komitesi'nin amacı, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Tüm üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyelerinden seçilmekte olup en az iki üyeden oluşur. Denetim Komitesi'nin hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Görev süresi sona eren üyeler yeniden görevlendirilebilir.

Denetim Komitesi'nin başlıca görev ve sorumlulukları i) Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, ii) bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi, iii) bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,iv) Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetlerin belirlenmesi ve yönetim kurulunun onayına sunulması, v) Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterlerin belirlenmesi, vi) kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerin yapılması, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız

denetçilerinin de görüşleri alınılarak Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi ve vii) Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerin ve konuya ilişkin değerlendirmelerin ve önerilerin derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesidir.

Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Denetim Komitesi'nin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir ve hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunulduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir. Denetim Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Ayrıca, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır.

Şirket yönetim kurulunun 20.10.2025 tarih ve 2025/21 sayılı kararı ile Denetim Komitesi'ne Belma SEKMEN komite başkanı ve Şaban DİŞLİ ile Engin AKÇAKOCA komite üyesi olarak atanmıştır.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Esas Sözleşme'nin "*Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum*" başlıklı 17. maddesine göre; "*Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.*"

Yönetim kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları, TTK, SPK'n, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir.

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca dahil olduğu grup Kurul tarafından ilan edilinceye kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Ayrıca Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uymaya devam edecektir.

Şirket tarafından Bağış ve Yardım Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Ücretlendirme Politikası benimsenerek 12 Eylül 2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. Ayrımcılık Karşıtı Politika, Bilgilendirme Politikası, Çevre, Enerji Yönetim Politikası, Etik Politikası, İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası ve Kişisel Verilerin Korunması Politikasının Benimsenmesine İlişkin Politika Şirket yönetim kurulunun 20.10.2025 tarih ve 2025/22 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve Kurul'un kamunun aydınlatılmasına ilişkin esasları çerçevesinde kamuya ilan edilecektir.

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek.

- Dönem içerisinde bölüme gelen sorular ve pay sahiplerinin Şirket ile ilgili bilgi talepleri, Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası doğrultusunda açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak.

- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak, toplantı tutanaklarının usulüne uygun şekilde tutulması amacıyla gerekli önlemleri almak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.

- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dâhil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere konferans, panel, seminer ve yerinde tanıtım toplantılarına (road show) katılım sağlamak.

Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Şirket hali hazırda bir yatırımcı ilişkileri birimi oluşturmamıştır. İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, payların borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren en geç altı ay içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümünü oluşturma ve bölümün doğrudan bağlı olarak çalışacağı yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisini belirleme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu bağlamda Şirket Kurumsal Yönetim Tebliği madde 11/6 uyarınca halka arz sonrasında altı ay içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisini belirleyerek, ilgili bilgiyi KAP'ta yayınlayacaktır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 3'tür.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla İstinye Yönetim'in çalışan sayısı 76 dir. (Tam zamanlı çalışan sayısı 75, stajyer sayısı 1)

Aşağıda yer alan tablo, anılan tarihler itibarıyla çalışan sayısını yansıtmaktadır:

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
AVM	73	72	76
Merkez Ofis	0	3	3
Toplam Personel Sayısı	73	75	79

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla İstinye Yönetim'in departman bazında çalışan sayısı aşağıda sunulmaktadır:

Departman	Personelş Sayısı
GenelYönetim	5
Güvenlik	2
Teknik Bakım Onarım	47
Satış Pazarlama	10
Operasyon	6
Mali İşler	5
IT	1
Toplam	**76**

Kaynak: Şirket yönetimi

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, İstinye Yönetim'in personellerinin %14,5'i 20-30 yaş, %34'ü 30-40 yaş, %32'si 40-50 yaş aralığında olup %19,50'si 50 yaş üzerindendir. Bununla birlikte, çalışanların %25'i kadın, %75'i erkektir.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, İstinye Yönetim'in personellerinin %1.33'ü doktora, %2,67'i yüksek lisans, %29,33'i lisans, %14.67'si ön lisans, %37.33'ü lise, %9.33'ü'i ortaokul ve %5,33'ü ilkokul mezunu olup çalışan kadrosunun %53'ü bir takım üyesi iken, %29,33'ü takım lideri veya yönetici pozisyonundadır.

İstinye Yönetim'in herhangi bir toplu iş sözleşmesi yoktur. İstinye Yönetim, çalışan kadrosunun işlerini en iyi şekilde yürümesi için verimli bir çalışma ve iletişim ortamı oluşturulmuştur. Ayrıca, çalışanlarına düzenli olarak eğitimler vermekte ve bu eğitimlerin İstinye Yönetim'in gelişmesine katkı sağladığını düşünmektedir.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in 12 Eylül 2025 tarihinde gerçekleştirilen son olağan genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla, Şirket'in güncel pay sahipliği aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Pay Grubu	Pay Adedi	Payların Nominal Değeri (TL)	Pay Sahipliği Oranı (%)
Zafer KURŞUN	A	102.000.000	102.000.000,00	20,00
	C	127.762.182	127.762.182,00	25,05
Zafer YILDIRIM	B	102.000.000	102.000.000,00	20,00
	C	126.889.236	126.889.236,00	24,88
Özgür Nihat KURŞUN	C	12.538.506	12.538.506,00	2,46
Mert KURŞUN	C	12.538.506	12.538.506,00	2,46
Simper KURŞUN	C	160.806	160.806,00	0,03
Zerrin YILDIRIM	C	13.064.489	13.064.489,00	2,56
Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN	C	13.046.275	13.046.275,00	2,56
	Toplam	**510.000.000**	**510.000.000,00**	**100,00**

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy hakkı yoktur. Esas Sözleşme'nin "*Genel Kurul*" başlıklı 23. maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarında her pay, sahibine bir oy hakkı verir.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19/06/2025 tarih ve 35/1068 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.550.000.000,00 Türk Lirası (TL) olup, bu sermaye her biri 1,00 (bir) TL nominal değerde 2.550.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermayeyi Temsil Eden Paylar Hakkında Bilgi					
Grubu	**Nama / Hamiline**	**İmtiyazların Türü**	**Bir Payın Nominal Değeri (TL)**	**Toplam (TL)**	**Sermayeye Oranı (%)**
A	Nama	A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	1,00	102.000.000,00	20,00
B	Nama	B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	1,00	102.000.000,00	20,00
C	Hamiline	Hiçbir imtiyazı bulunmamaktadır.	1,00	306.000.000,00	60,00
			TOPLAM	**510.000.000,00**	**100,00**

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %20'sini temsil eden her biri 1,00 TL nominal bedeli haiz 102.000.000 adet A grubu paylara sahip olan Zafer KURŞUN ile Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %20'sini temsil eden her biri 1,00 TL nominal bedeli haiz 102.000.000 adet B grubu paylara sahip olan Zafer YILDIRIM, Şirket'in yönetim hakimiyetine sahiptir. Söz konusu kontrolün kaynağı sahip olunan A grubu ve B grubu pay miktarı ile A grubu ve B grubu paylara tanınan yönetim kurulu için aday gösterme imtiyazıdır.

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 15. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 6, en çok 9 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin yarısı A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri, diğer yarısı ise B grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme uyarınca tayin edilecek üye sayısının tek sayı olması halinde, yedinci veya dokuzuncu üye A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri ile B grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin birlikte göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir. Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.5.3. maddesi uyarınca, komitelerin başkanları, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir, denetim komitesinin tüm üyelerinin bağımsız yönetim kurulu üyesi niteliğinde olması gerekir. Diğer komitelerin ise başkanlarının, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmesi gerekmektedir.

Esas Sözleşme'nin "*Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum*" başlıklı 17. maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim kurulunun sermayeyi kayıtlı sermaye tavanına kadar artırma izni, başlangıcı 2025 yılı; bitişi ise 2029 yılı olmak üzere, beş yıl için geçerlidir.

Yönetim kurulu, 2025-2029 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Hakimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellemesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin "*Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamı*" başlıklı 19. maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karsı temsil ve ilzam olunur Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi, A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilen kişilerden seçilen yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri ile B grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilen kişilerden seçilen yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri tarafından müştereken kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya Şirket'e hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, TTK'nın 367. maddesi uyarınca hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. İç yönerge ile ticari vekil ve diğer tacir yardımcıları atanamaz. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları da ticaret siciline tescil ve ilan edilir. TTK'nın 375. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Şirket'in yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek bir anlaşma bulunmamakla birlikte, SPKn'nun 28'inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen durumların ortaya çıkması halinde paylar üzerindeki imtiyazların Kurul kararı doğrultusunda kalkarak yönetim hakimiyetinin kaybedilmesi de gerçekleşebilecektir.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Zafer YILDIRIM, Zerrin YILDIRIM ile evlidir. Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN, Zafer YILDIRIM ve Zerrin YILDIRIM'ın altsoyudur.

Özgür Nihat KURŞUN ve Mert KURŞUN, Zafer KURŞUN'un altsoyudur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İzahname tarihi itibarıyla, Zafer KURŞUN, Zafer YILDIRIM, Özgür Nihat KURŞUN, Mert KURŞUN, Simper KURŞUN, Zerrin YILDIRIM ve Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN Şirket'in doğrudan ortaklarıdır. Şirket, İstinye Yönetim'in %100 hissesine sahiptir.

İlişkili taraf işlemleri büyük ölçüde Orjin Grubu'nda yer alan şirketler ile yapılmaktadır. Bu işlemler, genellikle inşaat ve hizmet alımı gibi işlemlerden oluşmaktadır. İstinye Yönetim ile de kiralama ve yönetim işlemleri, Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. danışmanlık hizmet anlaşmalarından kaynaklı işlemler, Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile bilgi teknolojileri bakım ve ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş. ile de inşaat işleri için yüklenicilik söz konusudur.

Kurul, halka açık şirketlerin ilişkili taraflarıyla yaptıkları işlemlerin piyasa koşullarına uygun olmaması halinde yaptırım uygulamaya yetkilidir. İlişkili taraflar işlemleriyle ilgili olarak Kurul'un uygulayabileceği yaptırımlara ek olarak vergi düzenlemeleri de ilişkili taraf işlemleri hakkında

transfer fiyatlandırması ve örtülü kar dağıtımı kuralları kapsamında bazı yaptırımlar getirmektedir. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, Şirket'in tutarı yüksek ilişkili taraf işlemleri yapmasına ilişkin olan kararlar için yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyu gereklidir. Yönetim kurulunun bağımsız üyeleri, ilişkili taraf işlemleri hakkında oy vermekten imtina edebilir veya bu işlemler aleyhine oy kullanabilir. Yönetim kurulunun bağımsız üyelerinin çoğunluğunun kabul oyunun alınamadığı hallerde, bu durumun KAP vasıtasıyla kamuoyuna açıklanması ve söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurul onayına sunulması zorunludur. Söz konusu ilişkili taraf işleminin genel kurulda da onaylanmaması halinde, Şirket bu ilişkili taraf işlemini gerçekleştiremeyecektir. İlişkili taraf işleminin tarafları ve bu kişilerin ilişkili tarafları söz konusu genel kurula katılamaz veya bu genel kurullarda oy kullanamaz. Bu genel kurullarda toplantı nisabı aranmamaktadır ve katılanlar verdikleri oyların salt çoğunluğuyla ilişkili işlemi kabul etmeye veya reddetmeye karar verebilirler.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacaklar, ticari olmayan alacaklar, alımlar ve ilişkili taraflara ticari borçlar, ticari olmayan borçlar, satışlara ilişkin bilgileri aşağıda paylaşılmıştır:

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Orta Konak Gayrimenkul Yat. Yön. Turizm A.Ş.	-	-	1.040.553	1.451.392
İstinye Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	34.518.204	-	-
Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları A.Ş.	-	12.611.321	-	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	**-**	**47.129.525**	**1.040.553**	**1.451.392**

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal durum raporunda ilişkili taraflardan ticari alacaklar sırasıyla 0 TL, 47.129.525 TL, 1.040.553 TL ve 1.451.392 TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Orta Konak Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim Turizm A.Ş.'den olan alacak tutarı 1.451.392 TL olup alacak kira bedeline ilişkindir.

İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş. (*)	-	462.882	224.380.252	3.729.600
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (**)	-	223.219.793	38.578.510	2.137.398
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş		-	-	82.520
Boğaziçi Borsa Lokantacılık İşl. San. Tic A.Ş.	3.876.477			
İlişkili taraflardan ticari borçlar	**3.876.477**	**223.682.675**	**262.958.762**	**5.949.518**

(*) ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., İstinyepark İstanbul AVM'nin kiralanabilir alanlarını artırmak amacıyla gerçekleştirilen genişleme projesinin tüm inşaat işlerinin ana yüklenicisidir.

(**) Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. şirketine olan 2.137.398 TL tutarındaki ticari borç kira ve ofis giderlerinin yansıtılmasından kaynaklıdır.

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal durum raporunda ilişkili taraflardan ticari borçlar sırasıyla, 3.876.477 TL, 223.682.675 TL, 262.958.762 TL ve 5.949.518 TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş. şirketine olan 3.729.600 TL tutarındaki ticari borç inşaat bakım onarım yenileme işlerinden kaynaklıdır.

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

(TL)	7 Eylül 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (**)	-	-	-	117.000.000
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	117.000.000

(**)30 Nisan 2025 tarihinde Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ile İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında imzalanan satış sözleşmesi ile 8,1 Megawatt kurulu güce sahip 3 adet güneş enerjisi santrali tesisi 195.000.000 TL + KDV bedel ile Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ye satılmıştır.

Satış bedeli 10 Mayıs 2025 tarihinde 19.500.000 TL, 23 Mayıs 2025 tarihinde KDV bedeli olan 39.000.000 TL, 15 Haziran 2025 tarihinde 58.500.000 TL,14 Eylül 2025 tarihinde 58.500.000 TL ve 14 Aralık 2025 tarihinde 58.500.000 TL olarak tahsil edilecek şekilde anlaşılmıştır.

30 Haziran 2024 tarihine kadar ilk üç taksit tahsil edilmiş olup Eylül 2025 ve Aralık 2025 dönemine ait taksitlerin tamamı Eylül ayında tahsil edilerek bakiye kapatılmıştır.

İlişkili Taraflara Yapılan Hizmet Satışları

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.(**)	150.090.680	10.103	-	208.014.110
Orta Konak Gayrimenkul Yat. Yön. Turizm A.Ş.	7.583.074	52.124.932	24.120.374	36.156.127
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	19.716
İstinye Teras Sanat ve Eğlence İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	285
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	59.747.333	-	-	-
İlişkili taraflara yapılan hizmet satışları	**217.421.087**	**52.135.035**	**24.120.374**	**244.190.238**

(**)İstinyepark'ın kısmi bölünme ile ayrıldığı ilişkili tarafıdır. Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ye yapılan satış güneş enerjisi santrali satışını içermekte olup ilişkili taraflardan alacaklar bölümünde detaylı açıklanmıştır.

07 Eylül 2023 - 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal durum tablolarında ilişkili taraflara yapılan hizmet satışları sırasıyla 217.421.087 TL, 52.135.035 TL, 24.120.374 TL ve 244.190.238 TL'dir.

Orta Konak Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim Turizm A.Ş.'ye yapılan satışlar kiralamalardan kaynaklanmaktadır. 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sırasıyla 24.120.374 TL ve 36.156.127 TL'dir.

İlişkili Taraflardan Yapılan Hizmet Alımları

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (**)	335.527.461	68.504.661	27.158.416	30.600.335
ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş. (*)	361.274.874	851.378.652	138.778.282	74.245.053
Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	3.877.513	2.176.563	2.209.829
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	733.737	436.896	463.743
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	76.026.113	-		-
İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	**772.828.448**	**924.494.563**	**168.550.157**	**107.518.960**

(*) ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., İstinyepark İstanbul AVM'nin kiralanabilir alanlarını artırmak amacıyla gerçekleştirilen genişleme projesinin tüm inşaat işlerinin ana yüklenicisidir.

(**) İstinyepark'ın kısmi bölünme ile ayrıldığı ilişkili tarafıdır.

7 Eylül 2023-31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal durum tablolarında ilişkili taraflardan yapılan hizmet alımları sırasıyla 772.828.448 TL, 924.494.563 TL, 168.550.157 TL ve 107.518.960 TL'dir.

Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'den yapılan hizmet alımları, ofis giderleri ve diğer genel giderlere ilişkin olup 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla 27.158.416 TL ve 30.600.335 TL olmuştur.

ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş.'den yapılan hizmet alımları inşaat, bakım, onarım ve yenileme işlerinden kaynaklıdır. 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla 138.778.282 TL ve 74.245.053 TL'dir.

Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'den yapılan hizmet alımları ofis kiralamasından kaynaklanmaktadir. 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sırasıyla 2.176.563 ve 2.209.829 TL'dir.

Ortaklar, iştirakler, bağlı ortaklıklar ve diğer grup şirketleri lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülüklerin tutarı:

Yoktur.

İhraççı tarafından iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup içi ortaklıklara ödenen ve alınan, danışmanlık, yönetim vb. hizmet ücretleri hakkında bilgi ve ödenen/alınan tutarlar:

Yoktur.

İhraççı'nın yöneticilerine, İhraççı ve grup içi diğer ortaklıklar tarafından verilen kredilerin tutarı, uygulanan faiz oranı ve yöneticiler adına verilen, faaliyet konusu ile ilgili olan ve olmayan garantiler:

Yoktur.

İhraççı'nın iştirak, bağlı ortaklık ve diğer grup ortaklıklarıyla yaptığı, iştirak hissesi ve/veya gayrimenkul alım satımına ilişkin bilgi:

Yoktur.

Ortaklar, bağlı ortaklık, iştirakler ve diğer grup şirketleriyle yapılan alım ve satımlar:

İzahname'nin 20.1 numaralı bölümünde detayı belirtilmiştir.

Ortaklar, bağlı ortaklık, iştirakler ve diğer grup şirketlerinden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri:

Yoktur.

Eğer ilişkili taraflarla olan bu tür işlemler piyasa koşullarında yapılmamışsa, nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in piyasa koşullarında yapılmayan bir işlemi bulunmamaktadır.

İlişkili kuruluşlardan olan ipotek ve teminata bağlanmış alacak ve borçlar ile vade koşulları:

Yoktur.

İlişkili kuruluşlardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılık tutarları:

Yoktur.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar, ticari olmayan alacaklar, alımlar ve ilişkili taraflara ticari borçlar, ticari olmayan borçlar, satışlara ilişkin olarak son durum itibarıyla yukarıda verilen bilgilerde önemli bir değişiklik olmamıştır. İlişkili taraflarla olan bu tür işlemler piyasa koşullarında yapılmaktadır.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara yaptığı satışların hasılat içindeki payı aşağıda gösterilmektedir:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.(**)	150.090.680	10.103	-	208.014.110

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Orta Konak Gayrimenkul Yat. Yön. Turizm A.Ş.	7.583.074	52.124.932	24.120.374	36.156.127
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	19.716
İstinye Teras Sanat ve Eğlence İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	285
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	59.747.333	-	-	-
İlişkili taraflara yapılan hizmet satışları	**217.421.087**	**52.135.035**	**24.120.374**	**244.190.238**
Net Satışlar	**974.490.680**	**5.026.415.543**	**2.118.696.357**	**3.015.438.813**
Net Satşlar İçersindeki payı	22,3%	1,0%	1,1%	8,1%

(**) İstinyepark'ın kısmi bölünme ile ayrıldığı ilişkili tarafıdır.

Finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan yaptığı alımların hasılat içindeki payı aşağıda gösterilmektedir:

(TL)	7 Eylül - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Orjin Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (**)	335.527.461	68.504.661	27.158.416	30.600.335
ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş. (*)	361.274.874	851.378.652	138.778.282	74.245.053
Orjin Maslak Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	-	3.877.513	2.176.563	2.209.829
Orjin Teknik Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	733.737	436.896	463.743
İstinye Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	76.026.113	-		-
İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	**772.828.448**	**924.494.563**	**168.550.157**	**107.518.960**
Net Satışlar	**974.490.680**	**5.026.415.543**	**2.118.696.357**	**3.015.438.813**
Net Satşlar İçersindeki payı	79,3%	18,4%	8,0%	3,6%

(*) ZKZY İnşaat ve Turizm A.Ş., İstinyepark İstanbul AVM'nin kiralanabilir alanlarını artırmak amacıyla gerçekleştirilen genişleme projesinin tüm inşaat işlerinin ana yüklenicisidir.

(**) İstinyepark'ın kısmi bölünme ile ayrıldığı ilişkili tarafıdır.

Not: Şirket'in 2024 yılında net satışlar kalemi DTS ile birleşme tarihi olan 9 Nisan 2024 tarihinde kadar, İstinyepark İstanbul AVM'nin %58'lik bölümünü yansıtmaktadır. DTS'nin, sonuç hesapları ile 9 Nisan 2024 tarihinde mali tablolara konsolide olmasından dolayı, İstinyepark İstanbul AVM'nin %100 gelir ve %100 giderleri bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına yansıtılamamıştır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 510.000.000,00 TL olup söz konusu çıkarılmış sermayesi muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 TL nominal değerde 204.000.000 adet nama yazılı paya ve 306.000.000 adet hamiline yazılı paya bölünmüştür.

Bu paylardan, 102.000.000 adedi A grubu paydan, 102.000.000 adedi B grubu paydan ve kalan 306.000.000 adedi C grubu paydan oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Kurul'un 19.06.2025 tarih ve 35/1068 sayılı toplantısında verdiği izin ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.550.000.000,00 Türk Lirası (TL) olup, bu sermaye her biri 1,00 (bir) TL nominal değerde 2.550.000.000 adet paya bölünmüştür.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket tarafından 05.06.2024 tarihinde yapılan ve 21 Haziran 2024 tarih ve 11106 sayılı TTSG ile ilan edilen olağan genel kurul toplantısında alınan kararla 348.095.679,30 TL tutarındaki yedek akçelerin ve fonların yanı sıra 42.681.521,12 TL nakit olarak sermayeye ilave edilmesi suretiyle, artırılan tutar sonucunda yeni sermaye 510.000.000 olarak belirlenmiştir. Söz konusu olağan genel kurul toplantısındaa payların nominal değeri 1(bir) TL olarak belirlenmiş ve A, B ve C grubu olmak üzere üç gruba ayrılmıştır.

Şirket tarafından 11.06.2025 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında alınan kararla kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.550.000.000 TL'dir. SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi 2029 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK'dan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Tam metni KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinde (www.istinyeparkgyo.com.tr) yer alacak olan Esas Sözleşme Ek 1'de yer almaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla İhraççı'nın yürürlükte olan iç yönergesi bulunmamaktadır.

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 15. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde

genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 6, en çok 9 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Şirket Esas Sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin yarısı A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri, diğer yarısı ise B grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme uyarınca tayin edilecek üye sayısının tek sayı olması halinde, yedinci veya dokuzuncu üye A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri ile B grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin birlikte göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Boşalan üyelik söz konusu olduğunda; A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş yönetim kurulu üyesi yerine, yine A grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen yönetim kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin tamamının müştereken önerdiği aday, B grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş yönetim kurulu üyesi yerine, yine B grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen yönetim kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin tamamının müştereken önerdiği aday, yönetim kurulunun kararı ile atanır ve müteakip ilk genel kurulun onayına sunulur.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Esas Sözleşme'nin "*Portföyün İdaresi*" başlıklı 11. maddesi uyarınca, Şirket portföyünün idaresinde Kurul düzenlemelerine uyulur. Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının, Şirket aktif toplamının %10'unu aşması halinde, Şirket portföyünün para ve sermaye

piyasası araçlarından oluşan kısmı, Şirket bünyesinde Kurul'un lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisi istihdam etmek suretiyle Şirket'çe yönetilebileceği gibi, imzalanacak bir sözleşme kapsamında, portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi veya yatırım danışmanlığı hizmeti alınabilir.

Esas Sözleşme'nin "*Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı*" başlıklı 19. maddesi uyarınca Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karsı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi, A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilen kişilerden seçilen yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri ile B grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilen kişilerden seçilen yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri tarafından müştereken kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya Şirket'e hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, TTK'nın 367. maddesi uyarınca hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. İç yönerge ile ticari vekil ve diğer tacir yardımcıları atanamaz. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları da ticaret siciline tescil ve ilan edilir. TTK'nın 375. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına konmuş ve Şirket'i temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Esas Sözleşme'nin "*Genel Müdür ve Müdürler*" başlıklı 20. maddesi uyarınca ise yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür.

Esas Sözleşme'nin "*Yöneticilere İlişkin Yasaklar*" başlıklı 21. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393'üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Esas Sözleşme'nin "*Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Esas Sözleşme'nin "*Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları*" başlıklı 6. maddesi uyarınca Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile ayni hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine ya da personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Şirket Esas Sözleşmesi'nde yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ileride yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

Şirket Esas Sözleşmesi kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlerde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yatırımcıların aydınlatılmasını teminen Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamunun aydınlatılmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması zorunlu açıklamalar yapılır. Ayrıca söz konusu iş, işlem ve faaliyetler bakımından Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri saklıdır.

Şirket'in kendi adına ve üçüncü kişiler lehine, garanti, kefalet, teminat vermesi veya ipotek dâhil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur ve kendi adına ve üçüncü kişiler lehine yapılacak işlemlerde, yatırımcıların aydınlatılmasını teminen; özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca gerekli görülen açıklamalar yapılır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye Piyasası Kurulu yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Bağışlar, Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edemez, bağışlara ilişkin gerekli özel durum açıklamaları yapılır ve yıl içinde yapılan bağışlar genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Şirket'in amaç ve konusunda değişiklik yapılması halinde Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınması gerekmektedir.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Yönetim Kurulu

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 15. maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 6, en çok 9 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin yarısı A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri, diğer yarısı ise B grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme uyarınca tayin edilecek üye sayısının tek sayı olması halinde, yedinci veya dokuzuncu üye A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri ile B grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin birlikte göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Boşalan üyelik söz konusu olduğunda; A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş yönetim kurulu üyesi yerine, yine A grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen yönetim kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin tamamının müştereken önerdiği aday, B grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş yönetim kurulu üyesi yerine, yine B grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen yönetim kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin tamamının müştereken önerdiği aday, yönetim kurulunun kararı ile atanır ve müteakip ilk genel kurulun onayına sunulur.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri*" başlıklı 18. maddesi uyarıca, yönetim kurulu başkan ve üyelerinin huzur hakları, ücretleri, ikramiyeleri ve primleri genel kurulca tespit olunur. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır.

Esas Sözleşme'nin "*Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı*" başlıklı 19. maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karsı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirekt'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay

sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi, A grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilen kişilerden seçilen yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri ile B grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilen kişilerden seçilen yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri tarafından müştereken kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya Şirket'e hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, TTK'nın 367. maddesi uyarınca hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. İç yönerge ile ticari vekil ve diğer tacir yardımcıları atanamaz. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları da ticaret siciline tescil ve ilan edilir. TTK'nın 375. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu Toplantıları*" başlıklı 16. maddesi uyarınca yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de yönetim kurulunu toplantıya çağırmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak uyulmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması ve Esas Sözleşme'de yer alan karar nisabına uygun alınması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Esas Sözleşme uyarınca tayin edilecek üye sayısına göre toplantı ve karar nisapları aşağıdaki şekilde olacaktır:

Yönetim Kurulu Üye Sayısı	Asgari Toplantı Nisabı	Asgari Karar Nisabı
6	4	4
7	5	4
8	5	5
9	6	5

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığı'nın, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket Esas Sözleşmesi'nin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde Esas Sözleşme'de öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

TTK'nın 390. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde yönetim kurulu kararları, yönetim kurulu üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 20. maddesi uyarınca yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Komiteler

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 15. maddesi uyarınca, yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 15. maddesi uyarınca, A grubu ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin yarısı A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri, diğer yarısı ise B Grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme uyarınca tayin edilecek üye sayısının tek sayı olması halinde, yedinci veya dokuzuncu üye A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri ile B grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin birlikte göstereceği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "*Pay Devirleri*" başlıklı 10. maddesi uyarınca, Şirket paylarının devri TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Esas Sözleşme ve ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir. Esas Sözleşme'nin 10.maddesi kapsamında; Zafer KURŞUN ve alt soyu, "Kurşun Ailesi"; Zafer YILDIRIM ve alt soyu ise "Yıldırım Ailesi" olarak ifade edilmektedir. Şirket'in nama yazılı A grubu imtiyazlı payları Kurşun Ailesi mensuplarına, nama yazılı B grubu imtiyazlı payları Yıldırım Ailesi mensuplarına aittir. Şirket'in yönetim kontrolünün Kurşun Ailesi ve Yıldırım Ailesi'nde muhafaza edilmesi, Kurşun Ailesi ve Yıldırım Ailesi'nin geçmişten gelen ticari deneyimi ve itibarı, gayrimenkul sektöründe ve AVM işletmeciliğinde sahip oldukları know-how, işletmenin ekonomik bağımsızlığını sağlayan esaslı bir unsurdur. Şirket'in bahse konu bağımsızlığının, özgün yapısının korunması, payların Kurşun Ailesi ve Yıldırım Ailesi mensupları içinde kalması böylece yabancılaşmaya karşı Şirket'in korunması amacıyla Şirket'in yönetim kontrolünü sağlayan A ve B grubu payları nama yazılı olarak düzenlenmiş ve bahse konu pay grubunda yer alan pay devirleri yönetim kurulu onayına bağlanmıştır. Şirket, TTK 493'üncü maddesi hükmü çerçevesinde pay devrine onay istemini reddedebilir.

Yukarıda belirtilen esas sözleşmesel bağlam delaletiyle A grubu ve B grubu payların üçüncü kişilere devri, devre konu payların öncelikle mevcut pay sahiplerine ön alım hakkı kapsamında teklif edilmiş olması kaydıyla ve yönetim kurulunun devre onay vermesiyle mümkündür. Ön alım hakkı kullandırılmaksızın yapılan pay devirlerinde yönetim kurulu onay istemini reddeder. Bu bağlamda:

A grubu paylarının tamamını veya bir kısmını devretmek isteyen pay sahibi; devretmek istediği payların adedi, söz konusu paylar için talep ettiği fiyatı, ödeme koşulları ve varsa devre ilişkin diğer koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle devre konu payları öncelikle (varsa) diğer A grubu pay sahiplerine teklif edecektir. A grubu pay sahipleri, teklif edilen paylara ilişkin söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir.

Diğer A grubu pay sahiplerinin Esas Sözleşme'nin 10.2.1. maddesi uyarınca ön alım hakkını kullanmamaları halinde, A grubu payını devretmek isteyen pay sahibi, Esas Sözleşme'nin 10.2.2. maddesi uyarınca, devre konu payları aynı fiyat ve koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle bu defa B grubu pay sahiplerine öncelikle teklif edecektir. B grubu pay sahipleri, teklif edilen payları söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir.

B grubu paylarının tamamını veya bir kısmını devretmek isteyen pay sahibi; devretmek istediği payların adedi, söz konusu paylar için talep ettiği fiyatı, ödeme koşulları ve varsa devre ilişkin diğer koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle devre konu payları öncelikle (varsa) diğer B grubu pay sahiplerine teklif edecektir. B grubu pay sahipleri, teklif edilen paylara ilişkin söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir.

Diğer B grubu pay sahiplerinin Esas Sözleşme'nin 10.2.3. maddesi uyarınca ön alım hakkını kullanmamaları halinde, B grubu payını devretmek isteyen pay sahibi, Esas Sözleşme'nin 10.2.4. maddesi uyarınca, devre konu payları aynı fiyat ve koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle bu defa A grubu pay sahiplerine öncelikle teklif edecektir. A grubu pay sahipleri, teklif edilen payları söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir.

Ön alım hakkını kullanmak isteyen her pay sahibi teklif edilen payların tamamı için ön alım hakkını kullanmak zorundadır.

Birden fazla pay sahibinin ön alım hakkını kullanmak istemesi halinde, teklif edilen payların tamamı ön alım hakkını kullanacak pay sahipleri arasında Şirket'teki pay sahipliği oranı esas alınarak paylaştırılır.

Ön alım hakkı sahipleri, ön alım hakkını kullanmak yerine paylarını devretmek isteyen pay sahibine Esas Sözleşme'de ön alım hakkı kullanımı için belirlenmiş olan süre içinde noter kanalıyla göndereceği bir ihbarla kendilerine ait aynı orandaki ve aynı grup paylarının da birlikte devrini talep edebilir. Bu durumda, paylarını devretmek isteyen pay sahibi; birlikte satış ihbarında bulunan pay sahibinin de paylarının eş anlı olarak aynı koşullarla devrini sağlar.

Mevcut Ortaklar'ın ön alım haklarını kullanmamaları halinde, devre konu paylar mevcut pay sahiplerine teklif edilen koşullardan daha elverişli şartlarla olmaması kaydıyla üçüncü kişilere devredilebilir.

A grubu payların, A grubu pay sahipleri arasındaki devirlere ya da B grubu pay sahiplerine devrinde; B grubu payların, B grubu pay sahipleri arasındaki devirlere ya da A grubu pay sahiplerine devrinde ön alım merasimine uyulmuş olması kaydıyla yönetim kurulu devre onay vermekten imtina edemez.

A grubu ve B grubu payların borsada işlem görebilir nitelikte paya dönüştürülmesi ve/veya borsada devri Esas Sözleşme'nin tadili suretiyle söz konusu payların C grubuna çevrilmesi suretiyle mümkündür. Bu durumda diğer pay sahiplerine ön alım hakkı kullandırılmaz.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket'in A ve B grubu paylarının Zafer KURŞUN ve Zafer YILDIRIM ile bunların alt soyuna mensup olmayan kişiler tarafından miras, mirasın paylaşımı, eşler arasındaki mal rejimi hükümleri veya cebri icra yoluyla edinilmesi halinde, Şirket TTK'nın 493/4 ncü maddesi delaletiyle payları edinen kişiye paylarını gerçek değeri ile devralmayı teklif ederek söz konusu işlemi onaylamayı reddedebilir ya da bu şekilde edinilen payları C grubuna çevrilerek pay defterine kaydetmek suretiyle devre onay verebilir.

Şirket'in C grubu payları yönetim kurulunun onayına tabi olmaksızın serbestçe devredilebilir.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "*Kanuni Hükümler*" başlıklı 38. maddesi uyarınca Esas Sözleşme'de bulunmayan hususlar hakkında TTK, SPKn, Kurul Tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

TTK'nın 454. maddesi uyarınca imtiyazın kaldırılması veya imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını ihlâl edecek nitelikte sair kararların alınabilmesi için kararın imtiyazlı pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları özel bir toplantıda kabul edilmesi gerekir. Alınacak kararın imtiyazlı pay sahipleri özel kurulu tarafından kabul edilmesi, Şirket'in toplam imtiyazlı paylarının en az %60'ının imtiyazlı pay sahipleri özel kuruluna katılarak katılanların çoğunluğunun olumlu oy kullanmasına bağlıdır. SPKn'nin 28. maddesi uyarınca Kurul'un belirlediği esaslar çerçevesinde faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı hâller saklı kalmak kaydıyla, Şirket'in mevzuata uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi durumunda, oy hakkına ilişkin imtiyazlar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile kalkar.

Sermaye artırımlarında pay sahiplerinin TTK'nın 461. maddesi uyarınca haiz oldukları yeni pay alma hakları kendi grupları dâhilinde kullanılır.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya; itibari değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etmeye; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kısıtlamaya ve bu hususlarda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "*Genel Kurul*" başlıklı 23. maddesi uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca MKK tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay, sahibine bir oy hakkı verir.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "*Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım*" başlıklı 24. maddesi uyarınca, Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin 24.maddesi uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Esas Sözleşme'nin "*Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı*" başlıklı 25. maddesi uyarınca, genel kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta ve TTSG'de yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415'inci maddesi uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "*Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması*" başlıklı 26. maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarında ilgili bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK'nın 407'nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "*Temsilci Tayini*" başlıklı 27. maddesi uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, yönetim kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

Esas Sözleşme'nin "*Oyların Kullanılma Şekli*" başlıklı 28. maddesi uyarınca, genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Esas Sözleşme'nin "*İlanlar*" başlıklı 29. maddesi uyarınca, Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Esas Sözleşme'nin "*Bilgi Verme*" başlıklı 30. maddesi uyarınca, Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını Kurul'un öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.

Esas Sözleşme'nin "*Kanuni Kükümler*" 38. maddesi uyarınca Esas Sözleşme'de bulunmayan hususlar hakkında TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'ye göre yönetim hakimiyetinin el değiştirmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu başta olmak üzere Şirket'in bağlı olduğu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket paylarının devri TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Esas Sözleşme ve ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir. Esas Sözleşme'nin "*Pay Devirleri*" başlıklı 10. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme'de

kapsamında, A grubu ve B grubu payların üçüncü kişilere devri, devre konu payların öncelikle mevcut pay sahiplerine ön alım hakkı kapsamında teklif edilmiş olması kaydıyla ve yönetim kurulunun devre onay vermesiyle mümkündür. Ön alım hakkı kullandırılmaksızın yapılan pay devirlerinde yönetim kurulu onay istemini reddeder. Bu bağlamda:

A grubu paylarının tamamını veya bir kısmını devretmek isteyen pay sahibi; devretmek istediği payların adedi, söz konusu paylar için talep ettiği fiyatı, ödeme koşulları ve varsa devre ilişkin diğer koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle devre konu payları öncelikle (varsa) diğer A grubu pay sahiplerine teklif edecektir. A grubu pay sahipleri, teklif edilen paylara ilişkin söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir.

Diğer A grubu pay sahiplerinin Esas Sözleşme'nin 10.2.1. maddesi uyarınca ön alım hakkını kullanmamaları halinde, A grubu payını devretmek isteyen pay sahibi devre konu payları aynı fiyat ve koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle bu defa B grubu pay sahiplerine öncelikle teklif edecektir. B grubu pay sahipleri, teklif edilen payları söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir.

B grubu paylarının tamamını veya bir kısmını devretmek isteyen pay sahibi; devretmek istediği payların adedi, söz konusu paylar için talep ettiği fiyatı, ödeme koşulları ve varsa devre ilişkin diğer koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle devre konu payları öncelikle (varsa) diğer B grubu pay sahiplerine teklif edecektir. B grubu pay sahipleri, teklif edilen paylara ilişkin söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir.

Diğer B grubu pay sahiplerinin Esas Sözleşme'nin 10.2.3. maddesi uyarınca ön alım hakkını kullanmamaları halinde, B grubu payını devretmek isteyen pay sahibi devre konu payları aynı fiyat ve koşulları içeren bir ihbarı noter kanalıyla göndermek suretiyle bu defa A grubu pay sahiplerine öncelikle teklif edecektir. A grubu pay sahipleri, teklif edilen payları söz konusu teklifin kendilerine ulaştığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde teklifte yazılı koşullar dahilinde satın almak hususunda ön alım hakkına sahiptir.

Ön alım hakkını kullanmak isteyen her pay sahibi teklif edilen payların tamamı için ön alım hakkını kullanmak zorundadır.

Birden fazla pay sahibinin ön alım hakkını kullanmak istemesi halinde, teklif edilen payların tamamı ön alım hakkını kullanacak pay sahipleri arasında Şirket'teki pay sahipliği oranı esas alınarak paylaştırılır.

Ön alım hakkı sahipleri, ön alım hakkını kullanmak yerine paylarını devretmek isteyen pay sahibine Esas Sözleşme'de ön alım hakkı kullanımı için belirlenmiş olan süre içinde noter kanalıyla göndereceği bir ihbarla kendilerine ait aynı orandaki ve aynı grup paylarının da birlikte devrini talep

edebilir. Bu durumda, paylarını devretmek isteyen pay sahibi; birlikte satış ihbarında bulunan pay sahibinin de paylarının eş anlı olarak aynı koşullarla devrini sağlar.

Mevcut Ortaklar'ın ön alım haklarını kullanmamaları halinde, devre konu paylar mevcut pay sahiplerine teklif edilen koşullardan daha elverişli şartlarla olmaması kaydıyla üçüncü kişilere devredilebilir.

A grubu payların, A grubu pay sahipleri arasındaki devirlere ya da B grubu pay sahiplerine devrinde; B grubu payların, B grubu pay sahipleri arasındaki devirlere ya da A grubu pay sahiplerine devrinde ön alım merasimine uyulmuş olması kaydıyla yönetim kurulu devre onay vermekten imtina edemez.

A grubu ve B grubu payların borsada işlem görebilir nitelikte paya dönüştürülmesi ve/veya borsada devri Esas Sözleşme'nin tadili suretiyle söz konusu payların C grubuna çevrilmesi suretiyle mümkündür. Bu durumda diğer pay sahiplerine ön alım hakkı kullandırılmaz.

Şirket'in kendi paylarını geri alması söz konusu olursa Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuata uygun olarak hareket edilir ve gerekli özel durum açıklamaları yapılır.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8. maddesi uyarınca, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.550.000.000,00 TL olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2025-2029 yılları (beş yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi 2029 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

Yönetim kurulu, 2025-2029 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya; pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu ve C grubu paylar karşılığında C grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C grubu olarak çıkarılır.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Ayni sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

22.1 Kredi Sözleşmesi

Şirket, DTS'nin sermayesinin tamamını temsil eden payların devralınmasına ilişkin 485.000.000 ABD Doları tutarındaki pay devir bedelinin tamamını ödemek amacıyla 26 Mart 2024 tarihinde Garanti Bankası, İş Bankası Güneşli Kurumsal Şubesi ve Ziraat Bankası İstanbul Kurumsal Şubesi ile ABD Doları ve EURO tutarlı Kredi Sözleşmesi'ni akdetmiştir.

Kredi taahhütlerinin toplamı Kredi Sözleşmesi'nin imza tarihi olan 26 Mart 2024 tarihi itibarıyla 485.000.001 ABD Dolarına eşit tutarda ABD Doları ve Euro cinsindendir. Kredi taahhütleri çerçevesinde Kredi Sözleşmesi'ne konu kredinin Garanti Bankası 150.247.832 EURO, İş Bankası 161.666.667 USD ve Ziraat Bankası, 161.666.667 ABD Doları olup nihai kredi vadesi ise 17 Şubat 2031'dir.

Bu kapsamda Kredi Sözleşmesi tahtında aşağıdaki teminatlar verilmiştir:

- Şirket'in İstinyepark İstanbul AVM'de bulunan bağımsız bölümlerden elde ettiği kira gelirlerinin toplamına tekabül eden kira ve hasılat gelirleri ve Şirket'in (üçüncü kişi mali mesuliyet sigortaları hariç) sigorta poliçelerinden doğan her türlü alacakları teminat temsilcisi sıfatıyla hareket eden İş Bankası lehine devredilmiştir.
- Şirket'in ortak İstinyepark İstanbul AVM kira gelirleri hesabı üzerinde, teminat temsilcisi sıfatıyla hareket eden İş Bankası lehine birinci sırada rehin ve teminat hakkı tesis edilmiştir.
- Rehin veren sıfatıyla Şirket ve rehin alan sıfatıyla İş Bankası arasında 29 Mart 2024 tarihinde imzalanan, DTS'nin sermayesini temsil eden payların %100'ü üzerinde (ileride gerek bedelli gerekse bedelsiz sermaye artırımından dolayı çıkarılacak tüm payları da kapsayacak şekilde) İş Bankası lehine rehin tesis edilmesini konu alan pay rehni sözleşmesi ile DTS'nin sermayesini temsil eden tüm payların %100'ü üzerinde teminat temsilcisi sıfatıyla hareket eden İş Bankası lehine rehin tesis edilmiş olup söz konusu rehin DTS'nin birleşme yoluyla tasfiyesiyle birlikte kendiliğinden sona ermiştir.
- Her biri rehin veren sıfatıyla Şirket pay sahipleri Zafer YILDIRIM, Zafer KURŞUN, Özgür Nihat KURŞUN, Zerrin YILDIRIM, Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN, Simper KURŞUN ve Mert KURŞUN ve rehin alan sıfatıyla İş Bankası arasında 27 Mart 2024 tarihinde imzalanan pay rehni sözleşmesi ile Şirket'in sermayesini temsil eden payların %100'ü üzerinde İş Bankası lehine rehin tesis edilmiştir.
- Birleşme sonrasında İş Bankası lehine, İstinyepark İstanbul AVM'yi oluşturan bağımsız bölümlerin tamamı üzerinde; birinci derece ve birinci 540.000.000 ABD Doları tutarında ve yukarıda belirtilen ipotek haricinde ikinci derecede ve birinci sırada 270.000.000 Avro tutarında ipotek tesis edilmiştir.

Halka Arz kapsamında işbu İzahname'nin nihai ve imzalı halinin sunulmasından 15 iş günü öncesine kadar (bu tarihten daha erken olmamak kaydıyla) Şirket'in kredi verenlere (öngörülen halka arz

tarihini de belirten) bir yazılı talepte bulunduğu gerekçesiyle, İş Bankası, tüm masrafları Şirket'e ait olmak üzere ve bu kapsamda Şirket ve pay sahipleri tarafından gerçekleştirilmesi gereken tüm işlemlerin söz konusu taraflarca zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi kaydıyla, halka arz kapsamında ilgili nihai ve imzalı hukukçu raporunun sunulma tarihi öncesinde (i) öngörülen halka arza konu olacak olan paylar üzerinde tesis edilmiş olan rehni; ve (ii) İstinyepark İstanbul AVM'yi oluşturan bağımsız bölümler üzerinde tesis edilmiş olan ipotekleri [●] tarihi itibarıyla fek etmiştir.

22.2 Kira Sözleşmeleri

Şirket, tamamının mülkiyetine sahip olduğu 677 bağımsız bölümden oluşan İstinyepark İstanbul AVM'de kiraya veren sıfatıyla mağaza alanları, depo alanları, restoran alanları ve sinema alanı için kira sözleşmeleri akdetmiştir. Bu sözleşmelerin konusu, İstinyepark İstanbul AVM'de bulunan alanların kiracıya kullandırılması ve kiracının bu kullandırma karşılığında kira bedeli ödemesidir.

İstinyepark İstanbul AVM'deki kiralanan bağımsız bölümlerine ilişkin kira sözleşmeleri, her bir kiracı için ayrı ayrı müzakere edilmekte olup, standart tip bir kira sözleşmesi bulunmamakla birlikte kira sözleşmesinde yer alan önemli hükümler aşağıda paylaşılmaktadır:

- Kira bedeli, sözleşmede sabit bir tutar olarak belirlenen aylık asgari kira bedelinden az olmamak kaydıyla, kiracının kiralanan yerde bulunan işyerinde ilgili ay içerisinde yapmış olduğu tüm satışlardan, satış indirimleri ve satış iadeleri ile KDV düşüldükten sonra bulunan toplam net satış hâsılatının belirli bir yüzdeyle çarpılması suretiyle hesaplanmakta olup hâsılat kirası bedeli olarak tahsil edilmektedir. Söz konusu yüzdelik oran ve sabit tutar her bir kiracı için ayrı ayrı belirlenmektedir. Her bir kiracı, aylık net satış hâsılatını oluşturan günlük ciro bilgilerini, bu bilgileri tevsik eden belgelerle birlikte günlük detayları içerecek şekilde aylık toplam olarak Şirket'e bildirmekle yükümlüdür. Hâsılat kirası bedelinin aylık asgari kira bedelinden düşük olması durumunda, Şirket tarafından kiracıya herhangi bir iade, mahsup veya indirim yapılmamaktadır.

- Kira sözleşmeleri genellikle sözleşme başlangıç tarihinden itibaren 5 yıl süre için akdedilmektedir. Taraflardan her biri diğer tarafa yazılı olarak bildirmek suretiyle, kira sözleşmesini süresinin bitiminden 6 ay önce tek taraflı olarak sonlandırabilmektedir. Sözleşmenin sonlandırılmaması veya herhangi bir nedenle tekrar uzaması halinde, taraflar başka türlü bir meblağda uzlaşmadıkları takdirde, yeni aylık asgari kira bedeli; TÜİK tarafından ilk uzama yılının Ocak ayının başında duyurulan, bir önceki on iki aylık dönem için geçerli olan Yİ-ÜFE ve TÜFE oranlarının aritmetik ortalamasının belirli bir oran ile çarpılması sonucu [(Yİ-ÜFE + TÜFE / 2) x 1,XX] bulunan oran nispetinde, kiracılarının geçmiş 12 aylık (faaliyet süresi daha kısa ise faaliyette bulunduğu aylar kadar) dönemde, ilgili dönemde tahakkuk eden hasılat kirası da dâhil toplam kira bedelinin ilgili dönem veya takvim yılındaki aylara bölünmesi suretiyle hesaplanacak bir aylık ortalama kirası artırılmak suretiyle belirlenmektedir. Kira sözleşmelerinin ertesi yıllarda da aynı şekilde

zımnen uzatılması durumlarında taraflar başka bir meblağda anlaşmadıkları takdirde, aylık asgari kira bedeli her yıl için aynı hesaplama tatbik edilerek artırılmaktadır.

22.3 Değerleme Hizmet Sözleşmesi

Şirket ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında, İstinyepark İstanbul AVM'nin SPK ve uluslararası değerleme standartlarına uygun olarak pazar değerinin tesipitini amacıyla değerleme hizmeti sunulmasına ilişkin 26.04.2024 tarihli sözleşme akdedilmiştir.

22.4 Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında Şirket'in 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloların denetlenmesi ve bu kapsamda özel bağımsız denetçi raporu hazırlanmasına ilişkin özel bağımsız denetim sözleşmesi bulunmaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TMS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alan 7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren dönemler için hazırlanmış olan konsolide mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetçi raporu Ek 2'de yer almaktadır.

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 hesap dönemleri itibarıyla 13.06.2013 tarih ve Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan konsolide finansal tabloları ve dipnotları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiştir. İlgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

Bağımsız Denetime İlişkin Bilgi			
Finansal Tablo Tarihi	**Konsolide/Bireysel**	**Bağımsız Denetim Kuruluşu**	**Bağımsız Denetim Görüşü**
07 Eylül 2023 – 31 Aralık 2023	Bireysel	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş

Bağımsız Denetime İlişkin Bilgi			
Finansal Tablo Tarihi	**Konsolide/Bireysel**	**Bağımsız Denetim Kuruluşu**	**Bağımsız Denetim Görüşü**
1 Ocak 2024 - 30 Haziran 2024	Konsolide	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş
1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024	Konsolide	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş
1 Ocak 2025 - 30 Haziran 2025	Konsolide	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu Görüş

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Kâr payı dağıtım kararına, kârın dağıtım şekline ve zamanına, yönetim kurulunun önerisi üzerine, Şirket genel kurulu tarafından karar verilir. İlgili düzenlemeler ve mali imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortakları sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak; Esas Sözleşme, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, Kâr Payı Tebliği ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde, kâr payı dağıtılmasına karar verebilir.

Esas Sözleşme'nin "*Kar Dağıtımı ve Yedek Akçeler*" başlıklı 32. Maddesi, "*Kar Dağıtımı Zamanı*" başlıklı 33. maddesi ve "*Kar Payı Avansı*" başlıklı 34. maddesi uyarınca kar dağılımına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Kâr Dağıtım Zamanı

Yıllık kârın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Kâr Payı Avansı

Genel kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Kâr Dağıtım Politikası

Yönetim kurulu tarafından TTK, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği ve II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ile diğer ilgili sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşme'nin ilgili maddeleri çerçevesinde hazırlanan kâr dağıtım politikası Şirket'in 12.09.2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerin onayına sunularak kabul edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ile çelişmemek kaydı ile genel kurul tarafından Şirket'in yatırım harcamaları, uzun vadeli stratejileri, kârlılık, nakit durumu ve diğer fon ihtiyaçları ile sektörel ve ekonomik koşullar da dikkate alınarak, her yıl dağıtılabilir net dönem kârının en az %80'inin dağıtılması esastır. Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda mevcut net dağıtılabilir kardan ve diğer kaynaklardan karşılanabileceği sürece dağıtılabilir.

Genel kurul toplantısında kâr dağıtımına karar verilmesi halinde, genel kurul tarafından kâr dağıtım tarihinin Şirket'in nakit akışı gözetilerek kesinleştirilmesi konusunda yönetim kurulu yetkilendirebilir. Bu halde, nakit kâr dağıtımının yapılacağı kesinleşmiş tarih, en az on gün önce alınacak bir yönetim kurulu kararı ile belirlenir ve konuya ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulması suretiyle yatırımcıların kâr payı dağıtım tarihi hakkında bilgilendirilmesi sağlanır.

Şirket tarafından ayrılan ihtiyat akçeleri hususunda TTK'nın 519 ila 523. maddeleri hükümleri uygulanır.

Şirket, herhangi bir kâr dağıtımı yapmamıştır. Bununla birlikte, Şirket'in benimsediği ve 12 Eylül 2025 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanan Kar Dağıtım Politikası doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim ilkeleriyle çelişmemek kaydı ile Şirket'in yatırım harcamaları, uzun vadeli stratejileri, kârlılık, nakit durumu ve diğer fon ihtiyaçları ile sektörel ve ekonomik koşullar da dikkate alınarak, her yıl dağıtılabilir net dönem kârının en az %80'inin dağıtılması ve kalanın fevkalade yedeklere aktarılması ayrıca her beş yılda bir yukarıda yer verilen koşulların dikkate alınması sonrasında fevkalade yedeklerdeki bakiyenin de %80'nin dağıtılması esas alınmıştır.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları veya mali durumları üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede olumsuz etki yaratma riski bulunan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu tüm derdest doğabilecek toplam risk, yaklaşık 4.963.051,71 TL ve 10.073,58 Euro'dur. İstinye Yönetim'in taraf olduğu tüm derdest doğabilecek toplam risk ise yaklaşık 121.670,32 TL'dir. Şirket'in ticari faaliyetleri değerlendirildiğinde yukarıda bahsi geçen dava riski miktarının, olağan bir tutar olduğu düşünülmektedir. Ayrıca, mevzuat uyarınca davacıların dava devam ederken talep tutarlarını arttırma hakkı bulunmakta olup, Şirket'in tabi olduğu dava ve risk tutarının yukarıda belirtilenden yüksek olması da ihtimal dahilindedir.

İhraççı ve İştiraki aleyhine açılan davaların listesi Hukukçu Raporu'nun "*Davalar*" başlıklı 10. bölümünde bulunmaktadır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek toplamda 156.825.000,00 TL nominal değerli payın 117.300.000,00 TL nominal değerli kısmı sermaye artırımı ve 39.525.000,00 TL nominal değerli kısmı ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir.

Sermaye artırımı sonucu çıkarılıp Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
C	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır	117.300.000	38,33	1	117.300.000,00	25

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin yarısı A grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahipleri, diğer yarısı ise B grubu payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. TTK'nın 454. maddesi uyarınca imtiyazın kaldırılması veya imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını ihlâl edecek nitelikte sair kararların alınabilmesi için kararın imtiyazlı pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları özel bir toplantıda kabul edilmesi gerekir. Alınacak kararın imtiyazlı pay sahipleri özel kurulu tarafından kabul edilmesi, Şirket'in toplam imtiyazlı paylarının en az %60'ının imtiyazlı pay sahipleri özel kuruluna katılarak katılanların çoğunluğunun olumlu oy kullanmasına bağlıdır.

C grubu payların, ayrı bir grup olarak teşkil edilmiş olup hiçbir imtiyazı yoktur. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin ISIN kodu Kurul onayının ardından temin edilecektir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından kaydi olarak tutulacak olup, payların kaydileştirilmesi için SPK onayının alınması sonrasında MKK'ya başvurulacaktır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kârdan Pay Alma Hakkı

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi ve Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkına sahiptir.

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

a) Hakkın Doğumu ve Ödeme Zamanı

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi ve Kâr Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

b) Zamanaşımı

Kâr Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bununla birlikte, Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 20 Haziran 2019 tarih ve 30807 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, 10 Nisan 2019

T., 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla bu tarihten itibaren zamanaşımına uğrayan söz konusu bedeller hazineye intikal etmeyecek olup Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilecektir. Bununla birlikte, TBK 147/4. maddesi altında kâr payı alacakları beş yıllık genel zamanaşımına tabidir.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü

Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ye yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan pay sahiplerinin kâr payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kâr payı almak üzere yapacakları müracaata mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlülerdir, Kâr dağıtımında, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sürelere uyulur. Kurul'un Kar Payı Tebliği uyarınca, kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıllar zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

a. %5'i sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar kanuni yedek akçeye ayrılır.
b. Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kâr payı ayrılır.
c. Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
d. Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak dağıtmaya veya TTK madde 521 uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
e. Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın %10'u TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile Esas Sözleşme'de ve kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

e) Kâr Payı Avansı

Şirket, TTK'nın ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun hükümlerine uygun olarak, kâr payı avansı dağıtabilir. Kâr payı avansı dağıtabilmesi için ilgili mali hesap dönemiyle sınırlı olmak koşulu ile genel kurulun, yönetim kuruluna kâr payı avansı dağıtım yetkisi vermesi zorunludur.

Oy Hakkı

SPKn'nin 30. maddesi ile TTK'nin 434. maddesi uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az 1 (bir) oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

Yeni Pay Alma Hakkı

TTK'nın 461. maddesi uyarınca, her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18. maddesi ve Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından bu hususta Esas Sözleşme ile yetkili kılınması koşuluyla sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırılmasına dair karar alma konusunda Esas Sözleşme'de yetkilendirilmiştir.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı

TTK'nın 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 31. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. maddesi ve Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma Hakkı ve Satma Hakkı

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 27. maddesi ve Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma, azınlıkta kalan pay sahiplerinin ise satma hakkı doğar. Bu kişiler, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan

gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı

SPKn'nin 19. maddesi ve Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Genel Kurula Davet ve Müzakerelere Katılma Hakkı

SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK'nin 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

SPKn'nin 14. maddesi, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve TTK'nin 437. maddesi uyarınca, mali tablolar, konsolide mali tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurul toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan mali tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı

TTK'nin 445-451 maddeleri, SPKn'nin 18. maddesinin altıncı fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlâl edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

SPKn 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem mali tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki

sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları

TTK'nin 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul (Çağlayan) adliyesi asliye ticaret mahkemelerinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı

TTK'nın 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

20.10.2025 tarih ve 2025/17 sayılı yönetim kurulu kararı ile, 510.000.000,00 TL tutarındaki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin, 117.300.000,00 TL tutarında artırılması suretiyle 627.300.000,00 TL'ye

yükseltmesine ve artırılan 117.300.000,00 TL sermayeye tekabül eden 117.300.000 adet pay ile Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Zafer KURŞUN'un sahip olduğu toplamda 19.762.500,00 TL nominal değerli 19.762.500 adet ve Zafer YILDIRIM'ın sahip olduğu toplamda 19.762.500,00 TL nominal değerli 19.762.500 adet payın ilgili mevzuata uygun olarak halka arz edilmesine karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları üzerinde, Şirket'in Mevcut Pay Sahipleri ile İş Bankası arasında akdedilen 27 Mart 2024 tarihli pay rehni sözleşmesi uyarınca Şirket'in sermayesini temsil eden payların %100'ü üzerinde İş Bankası lehine rehin tesis edilmiş olup söz konusu pay rehni [•] tarihi itibarıyla kaldırılmıştır.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Sermaye Piyasası Kurulu'nun pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay

sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Sermaye Piyasası Kurulu'nun önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşlerine işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda Kurul ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka araza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in Mevcut Ortakları'nın sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, işbu İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 156.825.000,00 TL olup mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %30,75 ve sermaye artırımı sonrasında ulaşılacak 627.300.000,00 TL tutarındaki sermayeye oranı %25'tir. Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, Halka Arz Edilecek Paylar'dan satılmayan paylar olması durumunda, satılamayan paylar Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve/veya Mevcut Ortaklar'ın katılma paylarının tamamına sahip olduğu yurt içinde kurulu fonlar tarafından satın alma taahhüdü kapsamında satın alınacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka Arz Edilecek Paylar için talep toplama süresinin kesin başlangıç ve bitiş tarihleri Kurul ve BİST'in uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi:

Satış, Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Azami [●] adet başvuru yapmaları şartıyla (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek kişiler ve (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yüksek Başvurulu Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir.

  Kurul'un 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

- **Yüksek Başvurulu Yatırımcılar:** Asgari [●] adet başvuru yapmaları şartıyla (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek kişiler ve (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. Bu kategorideki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı [●] adet olup, bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en az [●] adet talepte bulunabileceklerdir. Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararı uyarınca işbu İzahname'nin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamayacaklarından dolayı bu kişilerin [●] adet ve üstü taleplerinin tamamı iptal edilecektir.

- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan; a) aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) emekli ve yardım sandıkları, 17 Temmuz 1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu geçici madde 20 uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) kamu kurum ve kuruluşları, T.C. Merkez Bankası, ç) nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul'ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

  Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararı uyarınca portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış oldukları müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisi kapsamında değerlendirilmeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde yalnızca Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

- **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİAŞ'ta işlem görecek şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Ayrıca, SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

- Yeterli talep olması halinde, yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.
- Gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

- PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
- İzahname'nin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
- Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.
- Dağıtımdan pay alan yatırımcılar (yurt içi bireysel, yüksek başvurulu, yurt içi kurumsal ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların hepsi için geçerli olmak üzere), dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, bu İzahname'nin 25.1.14. maddesinde yer alan, içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan Şirket çalışanları ile bu kişilerin eşleri, birinci derece kan ve sıhri hısımları Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer tahsisat gruplarına talepte bulunamazlar. Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'ın halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) bölümünde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ile Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar taleplerini sadece Konsorsiyum Liderleri'ne başvuruda bulunarak iletebileceklerdir. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılan hesaplara aktarılması zorunludur.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Tüm yatırımcılar, taleplerini talep ettikleri pay adedi şeklinde talep formlarında belirterek Konsorsiyum Üyeleri'ne ileteceklerdir.

Dağıtım:

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımlarında bulunmayan yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubundan başvurması esastır. Yüksek Başvurulu Yatırımcılar da Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubundan başvuracak olup mükerrer talepler iptal edildikten sonra [•] adet ve üstünde olan talepler Yüksek Başvurulu Yatırımcılar tahsisat grubunda değerlendirilecektir. Bu aşamada İzahname'nin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımlarının [•] adet ve üstü olan taleplerinin tamamı iptal edilecektir. Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna ve Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararına göre içermesi gereken asgari bilgileri ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer tarama sonucu dağıtıma dâhil edilmeyecek kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Eşit Dağıtım Yöntemi kullanılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen toplam pay adedi, talep eden yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki talepler karşılanacaktır. Kalan tahsisat tutarı, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine tahsis edilen payların tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz Edenler'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

  Sorumluluğu talep toplayan aracı kurumda olmak üzere sadece tekil nitelikli hesaplardan talep kabul edilecek olup, müşterek nitelikli hesaplardan talep kabul edilmeyecektir. Halka arza talep ileten hesapların müşterek hesap olup olmadığının kontrolü ve varsa müşterek hesaplardan iletilen taleplerin nihai talep olarak İş Yatırım'a gönderilmeden iptal edilmesi, Konsorsiyum Üyesi kurumların sorumluluğundadır.

- **Yüksek Başvurulu Yatırımcılar:** Eşit Dağıtım Yöntemi kullanılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen toplam pay adedi, talep eden yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki talepler karşılanacaktır. Kalan tahsisat tutarı, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek

aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine tahsis edilen payların tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz Edenler'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır. Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararına göre Yüksek Başvurulu Yatırımcılar tahsisat grubuna halka arz edilecek toplam tutarın %10'undan fazla tahsisat yapılamaz.

Sorumluluğu talep toplayan aracı kurumda olmak üzere sadece tekil nitelikli hesaplardan talep kabul edilecek olup, müşterek nitelikli hesaplardan talep kabul edilmeyecektir. Halka arza talep ileten hesapların müşterek hesap olup olmadığının kontrolü ve varsa müşterek hesaplardan iletilen taleplerin nihai talep olarak İş Yatırım'a gönderilmeden iptal edilmesi, Konsorsiyum Üyesi kurumların sorumluluğundadır.

- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Her bir yatırımcıya dağıtılacak pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak İhraççı ve pay sahipleri tarafından karar verilecektir. Ancak, Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararı gereği, yeterli talep olması halinde, her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarı, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini, bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından ise portföy yönetim şirketi bazında %3'ünü aşmayacak şekilde belirlenecektir. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçmeyecek şekilde belirlenecektir. Konsorsiyum Liderleri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.
- **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Her bir yatırımcıya dağıtılacak pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Edenler tarafından karar verilecektir. Konsorsiyum Liderleri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek; ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde, yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Sorumluluğu talep toplayan aracı kurumda olmak üzere sadece tekil nitelikli hesaplardan talep kabul edilecek olup, müşterek nitelikli hesaplardan talep kabul edilmeyecektir. Halka arza talep ileten hesapların müşterek hesap olup olmadığının kontrolü ve varsa müşterek hesaplardan iletilen taleplerin nihai talep olarak İş Yatırım'a gönderilmeden iptal edilmesi, Konsorsiyum Üyesi kurumların sorumluluğundadır.

İş Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) tam iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Halka Arz Edenler'e verecektir. Halka

Arz Edenler, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayladığını İş Yatırım'a bildirecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13.00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

Karşılanmayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyelerine teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştirilen Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedelleri nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da varlıklarındaki blokajlar işbu İzahname'nin "*Halka Arza Başvuru Süreci*" başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Tüm yatırımcılar taleplerini talep ettikleri pay adedi şeklinde Konsorsiyum Üyeleri'ne ileteceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden ikinci işgünü saat 12:00'ye kadar İş Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talep anında veya bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile halka arz fiyatı çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a ilişkin yatırımcıların pay bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk Konsorsiyum Liderleri'ne ait olup, İş Yatırım dağıtım listesinin konsorsiyuma iletilmesini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ilgili pay bedellerini halka arz özel hesabına yatıracaktır. İş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır. Konsorsiyum Liderleri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorilerindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar ve teminat tutarı hesaplamasında uygulanacak formül aşağıda gösterilmektedir.

Gerekli Teminat Tutarı = Talep Bedeli / İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
[•]	[•]	[•]	[•]

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında 1 (bir) adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki blokaj aynı gün kaldırılır.

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödemeyenler ile kısmen nakden ödeyenlerin bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetleri yatırımcının belirteceği sıra ile bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşlar teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

  Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

  Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşların teminata kabul edecekleri kıymetler İzahname'nin 25.1.3.2 (c) bölümünde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

  Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından

doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir Konsorsiyum Üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararları ile uyumlu olacak şekilde Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla talep tarihinde herhangi bir teminatlandırma yapılmaksızın kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi, dağıtım sonuçları belli olduktan sonra, hak edilen pay adedinin nihai halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu bulunan tutarın tahsil edildiği günden itibaren kullanılmış sayılacaktır. Tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı, taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki yetkili kuruluşların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubeleri ile bu kurumların ATM, internet ve telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurulabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'ın, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yüksek Başvurulu Yatırımcılar ilgili başvuru yerlerinde Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisinden başvuracak olup, olup mükerrer talepler iptal edildikten sonra [●] adet ve üstünde olan talepler Yüksek Başvurulu Yatırımcılar tahsisat grubunda değerlendirilecektir. Bu aşamada İzahname'nin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımlarının [●] adet ve üstü olan taleplerinin tamamı iptal edilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

KONSORSİYUM LİDERLERİ:

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nisbetiye Mah. Barbaros Bul. Çiftçi Tovvers Blok No: 96 İç Kapı No: 256 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 384 10 10, Faks: (0212) 384 48 40

Garanti Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Acentesi Türkiye Garanti Bankası AŞ'nin Garanti BBVA İnternet Bankacılığı (www.garantibbva.com.tr), Garanti BBVA Mobil uygulaması ve 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat: 13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bodrum, Bursa, Çorlu, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü, Boğaziçi, Etiler, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İzmit, Kayseri, Konya, Mersin, Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması (Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular) .

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No: 15 Ümraniye/İstanbul
Tel: 0216 590 17 00

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş.*, Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş.; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatbank.com.tr ve www.ziraatkatilim.com.tr* internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

** Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.*

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Varlık
[•]	[•]
[•]	[•]
[•]	[•]
[•]	[•]
[•]	[•]
[•]	[•]

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket tarafından

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç üç iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13.00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

a) Talep toplama öncesinde aşağıdaki durumlardan birisinin oluşması halinde, Konsorsiyum Liderleri ve/veya Şirket, diğer tarafa yazılı bildirimde bulunmak suretiyle, bu sözleşmeyi sona erdirip halka arzı durdurabileceklerdir:

- Yasama yahut yürütme organı veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle taraflar arasındaki yetki sözleşmesinin doğan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek, savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetlerin veya salgın hastalıkların ortaya çıkması,
- SPK'dan ve/veya Borsa'dan gerekli izinlerin alınamaması,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması, piyasaların genel durumu itibariyle Halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Konsorsiyum Liderleri ve/veya Halka Arz Edenler taraflarınca öngörülmesi,
- Şirket'in yönetici ve pay sahipleri ile Şirket hakkında payların pazarlanmasını önemli derecede etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılması ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri aleyhine halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması,
- Halka arz satış sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Halka Arz Edenler tarafından onaylanmasına kadar geçen sürede Halka arzın gerçekleşmesini engelleyebilecek önemli bir sebebin ortaya çıkması,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arzın yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Liderleri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşviklerinin) Konsorsiyum Liderleri ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması.

b) SPK'ya izahname başvurusu yapılmasından önce Halka Arz Edenler halka arzdan vazgeçtiklerini Konsorsiyum Liderleri'ne yazılı olarak bildirmek suretiyle aralarındaki yetki sözleşmesini sona erdirebilirler. Bu durumda, Konsorsiyum Liderleri'nin yetki sözleşmesinin sona erdirilme tarihine kadar katlanmış olduğu masrafları Halka Arz Edenler'den talep etme hakları saklıdır.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli; dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, talebi giren Konsorsiyum Üyeleri tarafından İzahname'nin 25.1.3.2 (c) bölümünde belirtilen başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a iade edilecektir.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep adetleri 1 adet ve katları şeklindedir. Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 2024/48 sayılı bülteninde yayımlanan 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı ilke kararı gereği yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü ve SPKn'nin 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde; satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde, yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar, bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden üçüncü iş gününe kadar teslim edilecektir. İş günü hesabında, 17 Mart 1981 tarihli ve 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Halka arz, Şirket'in 20.10.2025 tarihli ve 2025/17 sayılı yönetim kurulu kararı çerçevesinde mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak gerçekleştirilecektir.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Halka arz sonucu satışa sunulan payların tamamının satılamaması durumunda satılamayan paylar Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve/veya Mevcut Ortaklar'ın katılma paylarının tamamına sahip olduğu yurt içinde kurulu fonlar tarafından dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden ikinci işgünü saat 12:00'ye kadar halka arz fiyatı bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacaktır.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Adı-Soyadı	Kurum
Zafer KURŞUN	Şirket
Zafer YILDIRIM	Şirket
Zerrin YILDIRIM	Şirket
Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN	Şirket

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Adı-Soyadı	Kurum
Özgür Nihat KURŞUN	Şirket
Mert KURŞUN	Şirket
Simper KURŞUN	Şirket
Hakan KURT	Şirket
Ayhan DİRİBAŞ	Şirket
Mine GÜNER	Şirket
Mehmet Hanefi TEL	Şirket
Ertuğrul KOÇ	Şirket
Hülya Türkmen KEÇECİOĞLU	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Yavuz Jankat BOZKURT	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ali Mert HASANREİSOĞLU	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Buse YEBEN	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Havva Esra TEKİNÖZ	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Yaren ALGÜN	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ata ÖZDEŞ	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ömer ANER	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Can AĞCA	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Murat KURAL	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hikmet Mete GORBON	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İdil Er KURUCU	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nihat Can SİNAYİŞ	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ecem Alara GÜNAYDIN	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Akın DEMİRBAĞ	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Harun DERELİ	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tijen KANDEMİR	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.S.

Zafer YILDIRIM

Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Adı-Soyadı	Kurum
Ruhi AKCA	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hüseyin İPŞİR	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ayşe Nur BAYRAM	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Suna GÜN	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Davut DURMUŞ	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dilara ARICAN	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Özlem AKTAŞ	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Talha ARABOĞLU	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aslıhan DURMUŞ	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gürkan YILMAZ	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ali Can VERDİ	Verdi Hukuk Bürosu
Doğaç GÜNAYDIN	Verdi Hukuk Bürosu
Cem DEĞİRMENCİ	Verdi Hukuk Bürosu
Yaren KINALIOĞLU	Verdi Hukuk Bürosu
Pelin Nida SÜRMELİ	Verdi Hukuk Bürosu
Alparslan ERBAY	Verdi Hukuk Bürosu
Taylan Özgür KOÇAK	Verdi Hukuk Bürosu
Baran YILMAZ	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Betül SAYAR	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Uğurcan DEMİR	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Aylin SEZGİN	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ece KADIOĞLU	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adı-Soyadı	Kurum
Ozan KOLCUOĞLU	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Onur ATİLLA	Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin Danışmanı

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. Maddesi uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunludur. SPK, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzer gerekçeler ile ihraççının ve/veya Şirket'in talebi de dikkate alınarak bahsi geçen asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar azaltmaya veya bir kat daha artırmaya yetkilidir.

Halka arz edilecek toplam 156.825.000,00 TL nominal değerli payların;

[•] TL nominal değerdeki (%[•])'lik kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a,

[•] TL nominal değerdeki (%[•])'lik kısmı Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a,

[•] TL nominal değerdeki (%[•])'lik kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a,

[•] TL nominal değerdeki (%[•])'lik kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir.

c) Bireysel yatırımcılar ve İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar tahsisat grubunda aşırı talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. Şirket'in çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Halka arzda herhangi bir yatırımcı grubuna herhangi bir ayrıcalık tanınmamaktadır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden az veya eşit olduğu durumlarda; o grupta bulunup da talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 adet pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise, hangi yatırımcılara 1'er adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından Kurul'un II-5.2 Sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Tüm yatırımcı gruplarında nihai talep adedi belirlendikten sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarı kabul edilecektir. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa hangi talebin kabul edileceğine İş Yatırım tarafından karar verilecektir.

Ancak, talep toplama süresi sonunda ilgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise; mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı 2'nci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:

Yoktur.

h) Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcıların, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü; talepte bulundukları Konsorsiyum Üyeleri'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenmeleri mümkündür.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılmayacaktır.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerdeki 1 adet hamiline yazılı payın satış fiyatı Garanti Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu ile [•] TL olarak belirlenmiştir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği hükümlerine uygun olarak satış fiyatı yapılacak bir özel durum açıklamasıyla talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce veya söz konusu süreler içerisinde izahname değişikliği gerektirmeksizin aşağı yönlü revize edilebilir. Fiyatın talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce revize edilmesi durumunda halka arza en erken talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce revize edilmesi durumunda halka arza en erken yapılacak özel durum açıklamasını takip eden ikinci gün başlanacak, revizenin talep toplama süresi içerisinde yapılması durumunda ise belirlenen halka arz süresine en az 2 iş günü ilave edilecektir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	İlk defa pay senedi işlemi yapacak olması nedeniyle	MKK'ya ödenecek yasal ücretler tahsil edilecektir	Başka kurumlara Hisse Senedi Virmanlarında MKK'ya	Yoktur.	Yoktur.	MKK'ya ödenecek ücretler yatırımcıdan alınacaktır.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
	MKK tarafından MKK sicil Numarası üretilecek ve şifre tahsis edilerek gönderilecek müşterilerden MKK'ya ödenecek ücretler tahsil edilecektir.		ödenecek ücretler tahsil edilecektir.			
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	MKK Tarifesi + BSMV	Yoktur.	Yoktur.	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yönetimlere ilişkin olarak Garanti Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde KAP'ta ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Mevcut Ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmamıştır.

Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamında satılacak paylar için talepte bulunan yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket menfaat sağlayacaktır.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin 25.1.3.2 (c) bölümünde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleşeceğinden dolayı payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi [•] tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, Halka Arz Edilecek Paylar'a ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve konsorsiyumun hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler ve dağıtıma ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin 25.1.4 numaralı bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir.

Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Liderleri olarak görev alan Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım ile Şirket ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri ile arasında halka arza aracılık kapsamında imzalanan Sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşması yoktur. Garanti Yatırım, İş Yatırım ve Ziraat Yatırım, halka arza ilişkin halka arza aracılık kapsamında halka arza aracılık komisyonu elde edecektir.

Şirket ile bağımsız Hukukçu Raporunu hazırlayan Verdi Hukuk Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Verdi Hukuk Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

sermaye ilişkisi yoktur. Verdi Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Verdi Hukuk Bürosu'nun Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Verdi Hukuk Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin, Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşması bulunmamaktadır. Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret almaktadır.

Şirket ile gayrimenkullerin değerlemesini yapan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında gayrimenkul değerleme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmetleri kapmasında ücret elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların Borsa İstanbul Yıldız Pazarı'nda işlem görmesi için [•] tarihinde başvuru yapılmıştır. Halka arz bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- **Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,**

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Zafer YILDIRIM Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- **İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda**

  bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

  Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

İş Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, İş Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir.

İş Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren [•] gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı bölümde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı, piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren İş Yatırım'a aittir.

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde, Halka Arz Edilecek Paylar'dan toplam [•] TL nominal değerdeki kısmının satışından elde edilecek [•] TL'ye tekabül eden hasılat kullanılacaktır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Şirket paylarının halka arzı sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket paylarının halka arzı sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Hissedar	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Pay (TL nominal)	Pay Grubu	Oran (%)	Pay (TL nominal)	Pay Grubu	Oran (%)
Zafer KURŞUN	102.000.000,00	A	20,00	102.000.000,00	A	16,26
	127.762.182,00	C	25,05	107.999.682,00	C	17,22
Zafer YILDIRIM	102.000.000,00	B	20,00	102.000.000,00	B	16,26
	126.889.236,00	C	24,88	107.126.736,00	C	17,08
Özgür Nihat KURŞUN	12.538.506,00	C	2,46	12.538.506,00	C	1,99
Mert KURŞUN	12.538.506,00	C	2,46	12.538.506,00	C	1,99
Simper KURŞUN	160.806,00	C	0,03	160.806,00	C	0,02
Zerrin YILDIRIM	13.064.489,00	C	2,56	13.064.489,00	C	2,09
Zeynep YILDIRIM GÜNGÖREN	13.046.275,00	C	2,56	13.046.275,00	C	2,08
Halka Açık Kısım	-	-	-	156.825.000,00	C	25
TOPLAM	**510.000.000,00**		**100,00**	**627.300.000,00**		**100**

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

İhraççı, 20.10.2025 tarihli ve 2025/20 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Mevcut Ortaklar verdikleri taahhüt ile İzahname'nin onay tarihinden itibaren ve (ii) Şirket paylarının borsada işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl süreyle, halka arza konu edilmeyen payları (halka arz fiyatından bağımsız olarak) borsada veya borsa dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Kurul'un GYO Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Şirket sermayesinin %25'ini temsil eden payların (halka arzda toplam 156.825.000,00 TL nominal değerli 156.825.000 adet pay satışa sunulacaktır) halka arz edilmiş olması gerekliliği sebebiyle,

Mevcut Ortaklar, Şirket'in halka arza konu edilen paylarından satılamayanlar olması ve Halka Arz Edecek Pay Sahipleri Zafer Kurşun ve Zafer Yıldırım ve/veya Mevcut Ortaklar'ın katılma paylarının tamamına sahip olduğu fonlar tarafından satın alma taahhüdü kapsamında satın alınması halinde, söz konusu taahhütte bulunan kişi ve/veya fonlardan, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl süre boyunca, satın alma taahhüdü kapsamında satın alınacak payların toplam %5'ine kadarki kısmı (%5 dâhil) halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada veya borsa dışında satmayacakları, hiçbir şekilde başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri ile söz konusu satın alma taahhüdü kapsamında söz konusu kişi ve/veya fonlarca satın alınacak payların toplam %5'ini aşan kısmına ilişkin olarak ise bahse konu payları Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl süre boyunca halka arz fiyatından bağımsız olarak borsada veya borsa dışında satmayacakları, hiçbir şekilde başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacakları veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhüt vermişlerdir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İzahname'nin 27.3. bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arzdan masraflar sonrası Şirket, [•] TL ila [•] TL aralığında net gelir elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, halka arzdan brüt [●] TL (Net Gelir: [●] TL) gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [•] milyon TL ila [•] milyon TL arasında, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [•] TL ile [•] TL arasında olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın hem Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, halka arz edilen payların birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir:

Tahmini Halka Arz Maliyeti	Karşılayan Taraf	Tutar (TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	[●]
Gayrimenkul Değerleme	Şirket	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla ilişkiler	Şirket	[●]
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	[●]
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[●]
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	[●]
Hukuki Danışmanlık Giderleri	Şirket	[●]

Tahmini Halka Arz Maliyeti	Karşılayan Taraf	Tutar (TL)
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	[•]
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Şirket	[•]
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	
Hukuki Danışmanlık	Şirket	[•]
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	[•]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	[•]
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	[•]
Diğer Maliyetler (Tescil, Noter, Tercüme vb.)	Şirket	[•]
Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet (TL)		[•]
Şirket'in Katlanacağı Toplam Maliyet		[•]
Halka Arz Eden Pay Sahiplerinin Katlanacağı Toplam Maliyet		[•]
Toplam Maliyet		[•]

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket paylarının halka arzı sermaye artırımında artırıma konu payların ve ortak paylarının satışı şeklinde olacaktır. Şirket tarafından 510.000.000,00 TL olan çıkarılmış sermayenin 627.300.000,00 TL'ye artırılması ile ihraç edilecek beheri 1 TL nominal değerli, toplam 117.300.000,00 TL nominal tutarda 117.300.000 adet hamiline yazılı C grubu pay halka arz kapsamında satışacaktır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ile birlikte sermaye piyasası mevzuatı uyarınca halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet göstermesi, böylelikle Şirket'in kurumsallığının güçlendirilmesi, portföyünde bulunan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyün menkul kıymetleştirilmesi ve bu yöntemle devam eden yatırımların finansmanının çeşitlendirilmesi, ulusal piyasalarda birincil halka arz gerçekleştirilmesi ile daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma imkanına sahip olunması amaçlanmaktadır.

Şirket'in halka arz ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket 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 faaliyet gösterdiği

sektörlerde rekabet gücünün artırılması, Şirket'in büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket'in sermaye artışı yoluyla elde edeceği halka arz gelirinin kullanım yerlerinin, günün ihtiyaçları ile piyasa şart ve imkanları çerçevesinde gözden geçirilebilecek olmakla beraber, aşağıda yer alan başlıklar altında ve belirtilen oranlarda olması planlanmaktadır.

Şirket'in 20.10.2025 tarih ve 2025/19 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca, Şirket'in sermaye artırım dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarda kullanılması planlanmaktadır:

Fonun Kullanım Yeri	Net Halka Arz Gelirine Oranı (%)
Finansal borç geri ödemesi	95-100
AVM yenileme yatırımları	0-5
TOPLAM	**100**

Bu çerçevede halka arz kapsamında elde edilecek net gelirin, makul bir ekonomik gerekçeye dayanmak koşuluyla, verilen aralıklar içerisinde kalınmasına özen gösterilerek, aşağıda yer aldığı şekilde kullanılması amaçlanmaktadır:

1) Finansal borç geri ödemesi: Şirket, İstinyepark İstanbul AVM'de %42 paya sahip olan Doğuş Turizm'in hisselerinin tamamını satın almak için 26 Mart 2024 tarihinde Ziraat Bankası'ndan 161.666.667 USD, İş Bankası'ndan 161.666.667 USD ve Garanti Bankası'ndan 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.

2) AVM yenileme yatırımları: Şirket, halka arzdan elde edilecek fonun %0-5'lik kısmını ise, İstinyepark İstanbul AVM'nin 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.

Halka arz neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılması planlanmakta olup, ekonomik göstergeler dikkate alınarak Şirket belirtilen tahsis oranını artırıp azaltabilecektir. Yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri, ticari hayatın gereklilikleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Şirket halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanma ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanamadığı ölçüde Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında azami %5 oranında geçiş yapabilecektir ve ayrıca makul bir ekonomik gerekçe ile açıklanabildiği ölçüde yukarıda belirtilen kategoriler dışında da kullanabilecektir.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.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sermaye artırımı ve ortak satışı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye arışına katılmayan Mevcut Ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar [•] tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmış olup, 29.2 numaralı başlıkta ayrıntılı şekilde yer almaktadır.

29.2 Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

TL	
Halka Arz Fiyatı	[•]
Halka Arz Öncesi Defter Değeri ([•])	[•]
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	[•]
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	[•]
Sermaye Artırımı	[•]
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	[•]
Halka Arz Masrafları*	[•]
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	[•]
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	[•]
Halka Arz Sonrası Pay Adedi	[•]
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	[•]
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[•]
Mevcut Ortak İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[•]
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Negatif) Sulanma Etkisi	[•]
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına (Negatif) Sulanma Oranı	[•]

**Yalnızca Şirket tarafından karşılanacak masraflar*

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Halka Arza Aracılık Hizmeti
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halka Arza Aracılık Hizmeti

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halka Arza Aracılık Hizmeti
Verdi Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal tablolar

7 Eylül 2023, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Ünvanı: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Adresi: Kılıçali Paşa Mah. Meclis-İ Mebusan Cad. No: 8 İç Kapı No: 301 Beyoğlu / İstanbul

Telefon: +90 212 326 6060

Faks: +90 212 326 6050

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Baran YILMAZ, SMMM

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

"İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 7 Eylül 2023 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sonra eren hesap dönemlerine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, konsolide özkaynaklar değişim tabloları ve konsolide nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 7 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal durumunu ve 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama

Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Hukukçu Raporu

İzahname'nin 5 numaralı ekinde yatırımcıların incelenmesine sunulan bağımsız Hukukçu Raporu Verdi Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Levent Mah. Ebulula Mardin Cad. No:21, 34330, Beşiktaş/İstanbul

Telefon: +90 212 324 9634

Faks: +90 324 96 35

Ekli Hukukçu Raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Verdi Hukuk Bürosu'nun Hukukçu Raporunun İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İzahname'nin 4 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan gayrimenkul değerleme raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No:2/1 34427 Beyoğlu / İstanbul

Telefon: +90 212 334 50 54

Faks: +90 212 334 50 35

Ekli gayrimenkul değerleme raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, TSKB'nin, Gayrimenkul Değerleme Raporu'nun İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Şirket tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir finansal yatırımı bulunmamaktadır.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecek payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1 Genel Bakış

32.1.1 Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("**Tam Mükellef**") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("**Dar Mükellef**") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgahın Türkiye'de bulunması veya ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla tam mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların Borsa İstanbul'da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2025 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
158.000 TL'ye kadar	15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, bu tutarın fazlası için	20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), bu tutarın fazlası için	27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), bu tutarın fazlası için	35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), bu tutarın fazlası için	40

32.1.2 Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir karları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25 (yirmibeş)'tir.

Ayrıca, 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini (yirmisini) temsil eden payları halka arz eden kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Son olarak 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca bankalar, leasing ve faktöring firmaları, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta, emeklilik ve reasürans şirketleri 2023 yılı ve izleyen

vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlara uygulanmak üzere %30 (otuz) oranında kurumlar vergisine tabi tabi olacaktır.

7524 sayılı Kanunla 2025 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere, 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanuna göre yap-işlet-devret modeli çerçevesinde gerçekleştirilen projeler ile 6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde yürütülen projelerde sözleşmenin tarafı olarak faaliyette bulunan şirketlerin kurum kazançları üzerinden de % 30 oranında kurumlar vergisi alınacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun tam mükellef olarak değerlendirilebilmesi için; (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum dar mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kurumların Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının ve vergisel yükümlülüklerinin tespitinde Türkiye ile ilgili yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Dar mükellefiyete tabi kurumlar bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kurumlar bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. Türkiye'de değerlendirilmesi ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya karından ayrılmasıdır.

32.2 Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

32.2.1 Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere, Borsa İstanbul'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi

mevzuatında dahil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (yatırım ortaklığı payları hariç), Borsa'da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50 sini dağıtması şartı ile istisna olup taşınmazlardan elde edilen kazançlar %10 asgari kurumlar vergisine tabidir. 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda kurumlar vergisi istisnası bulunmakta olup taşınmazlardan elde edilen kazançlara asgari kurumlar vergisi %10 oranında uygulanacaktır.

Diğerlerinin yanı sıra, Borsa İstanbul'da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, 3'er (üçer) aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa İstanbul'da işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya alıcı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Bu oran, Kanun ile belirlenmiş olup Cumhurbaşkanına tanınan yetki çerçevesinde bu oran yerine aşağıda belirtilen oranlar uygulanmaktadır. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

i. alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

ii. alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

iii. menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

iv. aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 22.07.2006 tarih ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, Borsa İstanbul'da işlem gören aracı kuruluş varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay senedi yoğun fonlarının katılma belgelerinden iki yıldan fazla süreyle elde tutulan girişim sermayesi yatırım fonu ve gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarından elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri, Darphane sertifikaları ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre Sermaye Piyasası Kurulu'nca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (1) numaralı alt bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10; uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dahil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

3'er (üçer) aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak

dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, tam mükellef ve dar mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dahil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Karaları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

İstinyepark İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Zafer YILDIRIM | Zafer KURŞUN

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) dar mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) dar mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

1 Ocak 2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan [%15 (onbeş)] (halihazırda 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen Yİ-ÜFE endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2025 yılı için 330.000 TL'dir) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif suretiyle vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur.

Dar mükellef gerçek kişilerin vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşmaların lehe hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısıyla istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Bu istisnanın amacı kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi, finansman sıkıntılarının giderilmesi, bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkân sağlanması ve işletmelerin finansal bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu kapsamda, bağlı değerlerin başka bir bağlı değere (örneğin iştirak hissesine) dönüşmesi sonucunu doğuran işlemlerden elde edilen kazançlar bu istisnadan yararlanamayacaktır.

İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden dar mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergi Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. maddesi ile, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip tam mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların işyeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dahil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan taşınmazlar, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri nakdi uzlaşmayla sonuçlananlar dışında emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, sigorta sözleşmeleri ve bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerinden, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara İlişkin Kar Paylarının ve Kar Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) dar mükellef gerçek kişilere; (v) dar mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kar payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden 9286 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca %15 (onbeş) oranında tevkifat yapılacaktır. Tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellef kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan dar mükellef kurumlara dağıtılan kar payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dahil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 (onbeş) oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatının tamamı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2025 yılı gelirleri için 330.000 TL'yi aşan kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Tevkif suretiyle vergilendirilmiş bulunan ancak yarısı 330.000 TL'yi aşmamakla birlikte, beyana tabi başka gelirlerle birlikte vergiye tabi gelirin 330.000 TL'yi aşması durumunda da kar payı beyan edilecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde karın dağıtımı aşamasında yapılan %15 (onbeş) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır (Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında gelir vergisi tevkifatı oranı %0'dır:). Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2025 yılı gelirleri için 330.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

Ayrıca karın sermayeye eklenmesi kar dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kar payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir. Kar paylarında elde etme, hukuki ve ekonomik tasarruf tarihi itibarıyla gerçekleşirken; avans kâr payı dağıtımında kurum ortakları açısından elde etme, kurumun yıllık safi kazancının kesinleşip karın nakden veya hesaben dağıtıldığı, diğer bir ifadeyle avansın kar dağıtım kararı uyarınca dağıtılan kardan mahsup edildiği tarihte gerçekleşecektir. Kar payı avansının dağıtımı aşamasında da tevkifat yapılmaktadır.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'dir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kar paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları (gayrimenkul yatırım ortaklıkları dahil) ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, var

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

Bununla birlikte, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar

vergisinden müstesnadır. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik ile diğer yatırım fonlarından elde edilen gelirler için uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ise son verilmiştir. Yapılan değişiklik, 15 Temmuz 2023 tarihinden itibaren iktisap edilen yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz. 7524 sayılı Kanunla 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, kar dağıtımı şartını sağlayamayan ve Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen istisnadan yararlanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları [(asgari vergi oranı/tabi olunan kurumlar vergisi oranı) x kar payı geliri] formülüyle iştirak kazancı istisnasına konu edilebilecektir. İstisnadan yararlanamayan fon ve ortaklık kazançlarına ilişkin karın izleyen dönemlerde dağıtıldığı durumlarda da, kar payını elde eden kurum tarafından karın elde edildiği dönemde iştirak kazancı istisnasından yararlanılabilecektir.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'dir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kar payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Orjin Maslak İş Merkezi Sitesi No: 27 İç Kapı No: 77 Sarıyer / İstanbul adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in internet sitesi (www.istinyeparkgyo.com.tr), ile KAP'ta (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahname'de yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.),

2) İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken mali tabloları.

35. EKLER

Ek-1: Esas Sözleşme

Ek-2: 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Ek-3: 30 Haziran 2025, 31 Aralık 2024, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 Hesap Dönemlerine Ait Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporuna İlişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumluluk Beyanı

Ek-4: TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Sorumluluk Beyanı

Ek-5: Verdi Hukuk Bürosu tarafından hazırlanan bağımsız Hukukçu Raporu

Ek-6: Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin Yönetim Kurulu Raporu

Ek-7: Fiyat Tespit Raporu

Ek-8: Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu