AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Loft – Büyükdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TÜRKİYE
Tel :+90.212.371.87.00
Fax: +90.212.279.62.62

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKILIĞI ANONİM ŞİRKETİ
OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

31.08.2026 TARİHİNDE YAPILACAK OLAN
OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISINA DAVET

Şirketimizin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 31.08.2026 tarihinde saat 14:00'de şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde yapılacaktır.

Bölünme Planı, Bölünme Raporu, son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş Finansal Tablolar ile Faaliyet Raporları, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olan Duyuru Metni, bölünmeye konu varlığa ilişkin hazırlatılmış gayrimenkul değerleme raporu, vekaletname örneği, gündem ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı açıklamanın yer aldığı Bilgilendirme Dokümanı, genel kurul toplantısından üç hafta önce yasal süresi içerisinde Şirket Merkezinde, Şirketin www.akfengyo.com.tr internet adresinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun elektronik genel kurul sisteminde Sayın Pay Sahiplerimizin incelemelerine hazır bulundurulacaktır.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımızın, elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hakkı ve yükümlülükleri saklı olmak kaydıyla, vekaletnamelerini ilişikteki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekaletname formu örneğini Şirket merkezimizden veya www.akfengyo.com.tr adresindeki Şirketimizin internet sitesinden temin etmeleri ve bu doğrultuda 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği'nde öngörülen hususları da yerine getirerek imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini Şirkete ibraz etmeleri gerekmektedir. Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekâlet belgesi ibrazı gerekli değildir.

Elektronik Genel Kurul Sistemi ile oy kullanacak pay sahiplerimizin ilgili Yönetmelik ve Tebliğ kapsamındaki yükümlüklerini yerine getirebilmeleri için Merkezi Kayıt Kuruluşu'ndan, Şirketimizin www.akfengyo.com.tr internet sitesinden veya Şirket merkezimizden (Tel: 0212 371 87 00, Fax: 0212 279 62 62) bilgi edinmeleri rica olunur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 415.maddesinin 4.fıkrası ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30.maddesinin 1.fıkrası uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamayacaktır. Bu çerçevede, pay sahiplerimizin genel kurul toplantısına katılmak istemeleri durumunda paylarını bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır. Ancak, kimliklerinin ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesini istemeyen ve bu nedenle söz konusu bilgileri Şirketimiz tarafından görülemeyen pay sahiplerimizin, genel kurul toplantısına iştirak etmek istemeleri durumunda, hesaplarının bulunduğu aracı kuruluşlara müracaat etmeleri ve en geç genel kurul toplantısından 1 (bir) gün önce saat 16:30'a kadar kimliklerinin ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesini engelleyen "kısıtlamanın" kaldırılmasını sağlamaları gerekmektedir.

Genel kurul toplantısında gündem maddelerinin oylanmasına ilişkin elektronik ortamda oy kullanılma hükümleri saklı olmak kaydıyla, el kaldırma usulü ile açık oylama yöntemi kullanılacaktır.

Genel Kurul toplantımıza tüm hak ve menfaat sahipleri ile basın yayın organları davetlidir.

Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca nama yazılı olup borsada işlem gören paylar için pay sahiplerine ayrıca taahhütlü mektupla bildirim yapılmayacaktır.

Sayın Pay Sahiplerimizin bilgilerine arz olunur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığının seçilmesi,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzalanması konusunda Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi,
3. Yönetim Kurulu'nun 26.02.2026 tarih ve 2026/5 sayılı kararına istinaden TTK'nın 171.maddesi uyarınca yapılması gereken ilanın 03.03.2026 tarihinde yapılmış olduğu, bu ilana istinaden Bölünme Planının, Bölünme Raporunun, son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş Finansal Tablolar ile Faaliyet Raporlarının, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olan Duyuru Metninin ve bölünmeye konu varlığa ilişkin hazırlatılmış gayrimenkul değerleme raporunun incelemeye açık bulundurulduğu hususunda genel kurula bilgi verilmesi,
4. TTK'nın 174.maddesi uyarınca yapılması gereken ilanların da 03.03.2026, 11.03.2026 ve 19.03.2026 tarihlerinde yapıldığı, alacaklılara tanınan alacaklarını bildirmeye ve teminat verilmesini istemeye ilişkin 3 (üç) aylık sürenin sona erdiği, bu süre zarfında herhangi bir talebin gelmediği hususlarında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
5. Şirket tarafından kısmi bölünme kapsamında devredilecek malvarlığı ve yükümlülüklerinin, SPK'nın II-23.3 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 5/2/b maddesi hükmü kapsamında ve 6. maddesinde belirlenen önemlilik ölçütlerini taşımadığından, anılan kısmi bölünme işleminin önemli nitelikte işlem olmadığı ve ayrıca anılan Tebliğ'in 15. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca, söz konusu kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak pay sahiplerimiz açısından ayrılma hakkı doğmadığı hususlarında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
6. SPK Karar Organı'nın 24.06.2026 tarih ve 39/1160 sayılı toplantısında kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak hazırlanan duyuru metninin onaylanmasına karar verildiği ve SPK'nın 29.06.2026 tarih ve E-65171090-340.05.05-93340 sayılı yazısı ile SPK tarafından onaylanmış duyuru metninin Şirket'e iletildiği ve onaylı duyuru metninin KAP ile Şirket internet sitesinde ilan edildiği hususlarında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
7. YMM Raporu'nda yer alan;

- Bölünen Şirket Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2025 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesinin 3.900.000.000 TL, özvarlığının 19.662.361.984 TL olduğu, Şirket sermayesinin tamamının ödendiği ve karşılanmış olduğu, TTK'nın 376.maddesi uyarınca sermaye yeterliliğinin korunduğu ve sermayenin karşılıksız kalmadığı,
- Kısmi bölünme işleminin, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde bulunan faaliyet kollarından "Bodrum Loft Hizmet İşletmesi" net defter değeri olan 1.094.173.000 TL'nin, kısmı bölünme hükümleri kapsamında Devralan/Yeni Şirket'te sermaye olarak konulması yoluyla gerçekleşeceği, TTK'nın 159-179 maddeleri kapsamında gerçekleşecek kısmi bölünme işlemi neticesinde, Devralan Şirket'in kuruluş ile oluşacak paylarının tamamı Bölünen Şirket'e ait olacağından Bölünen Şirket (Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)'te sermaye azaltımına gerek olmadığı,
- Kısmi bölünme işlemi sonrasında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. özvarlık hesaplarının detayının değişmeyeceği,
- Kısmi bölünme işlemi sonrasında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay sahipliği yapısının değişmeyeceği,
- Kısmı bölünme sonrasında TTK'nın 376.maddesinde öngörülen sermaye yeterliliğinin sağlanacağı, Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalmayacağı, Şirket'in kalan net malvarlığının mevcut borçlarını karşılayacağı ve alacaklılarının alacaklarının tehlikeye düşmeyeceği, bu kapsamda TTK'nın 175.maddesinin ikinci fıkrası gereğince alacaklıların haklarının teminat altına alınması yükümlülüğünün bulunmadığı,
- Kısmi bölünme sonrası Devralan Şirket'in özvarlığının 1.365.505.696,75 TL olacağı ve TTK madde 376'da öngörülen sermaye yeterliliğini sağlayacağı,
- Devralan Şirket'in sermayesinin 1.094.173.000 TL ve tek pay sahibinin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olacağı,
- Kısmi bölünmenin TTK'nın 159-179.maddeleri ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20.maddeleri gereğince ve bu maddelerdeki şartlar çerçevesinde yapılacağı,
- Şirket'in TTK'nın 159-179.maddelerine ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20.maddelerine istinaden kısmi bölünmesinde yasal bir sakınca bulunmadığı

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

tespitlerini içeren YMM Raporunun'nun genel kurulun onayına sunulması,

8. Şirketimizin, Pwc Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. – Refik Yaşar Durusoy Yüce tarafından hazırlanmış olan 26.02.2026 tarih ve YMM.34103512/1712-8 sayılı "*Kısmi Bölünmede Özvarlık Tespit Raporu ("**YMM Raporu**")*"nda, Yönetim Kurulunca hazırlanmış olan Bölünme Planı ve Bölünme Raporu'nda belirtilen Şirket aktifindeki bir kısım malvarlığını KVK'nın 19 ve 20.maddesi ile TTK'nın kısmi bölünmeye ilişkin hükümleri uyarınca İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde kurulacak şirkete külli halefiyet hükümleri dairesinde devretmek suretiyle kısmi olarak bölünmesi hususunun genel kurulun onayına sunulması,

9. Kısmi Bölünme sebebiyle yeni kurulacak şirkette elde edilecek payların, kısmi malvarlığını bölerek devreden şirket durumundaki Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilmesi hususunun genel kurulun onayına sunulması,

10. Kısmi Bölünme amacıyla hazırlanan Ek-1'deki 26.02.2026 tarihli Bölünme Planı'nın genel kurulun onayına sunulması,

11. Kısmi Bölünme amacıyla hazırlanan Ek-2'deki 26.02.2026 tarihli Bölünme Raporu'nun genel kurulun onayına sunulması,

12. Dilek, temenniler ve kapanış.

VEKÂLETNAME ÖRNEĞİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Kurul Toplantı Başkanlığına,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 31.08.2026 tarihinde, saat 14:00'de şirket merkezi olan Levent Loft Binası, Büyükdere Caddesi, No: 201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde (Tel: 0212 371 87 00, Fax: 0212 279 62 62) yapılacak Olağanüstü Genel Kurul toplantısında aşağıda belirttiğim/belirttiğimiz görüşler doğrultusunda beni/şirketimizi temsile, oy vermeye, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere .....'yi vekil tayin ettim/ettik.

A) TEMSİL YETKİSİNİN KAPSAMI (*Aşağıdaki seçeneklerden birisi işaretlenmelidir)*

a. Vekil tüm gündem maddeleri için kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

b. Vekil aşağıdaki talimatlar doğrultusunda gündem maddeleri için oy kullanmaya yetkilidir.
Talimatlar: (*Varsa, özel talimatlar yazılmalıdır*)

c. Vekil, şirket yönetiminin önerileri doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

d. Toplantıda ortaya çıkabilecek diğer konularda vekil aşağıdaki talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir. (Talimat yoksa, vekil oyunu serbestçe kullanır.)

Talimatlar: (*Varsa, özel talimatlar yazılmalıdır*)

B) ORTAĞIN SAHİP OLDUĞU HİSSENİN

a. Adet – nominal değer :
b. Oyda imtiyazı olup olmadığı :
c. Hamiline – nama yazılı olduğu :

PAY SAHİBİNİN ADI SOYADI VEYA UNVANI

İMZASI :
ADRESİ :
Notlar:

- (A) bölümünde, (a), (b) veya (c) şıklarından biri seçilir.
- (A) bölümünde, (b) ve (d) şıklarının seçilmesi durumunda açık talimat verilmesi gerekir.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

SERMAYE PİYASASI KURULU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA AÇIKLAMALAR

SPK'nın (III-48.1sayılı) "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Anonim Ortakların Uyacakları Esaslar Tebliği" ve (II-17.1 sayılı) "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca yapılması gereken bildirim ve açıklamalardan gündem maddeleri ile ilgili olanlar yukarıda ilgili gündem maddesinde yapılmış olup genel açıklamalar da bu bölümde pay sahiplerimizin bilgisine sunulmaktadır:

1. Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 3.900.000.000,00 TL olup her biri 1,00 TL değerinde 3.900.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirketimizin payları A, B, C ve D grubu paylar olarak dörde ayrılmıştır. A, C ve D grubu paylar nama yazılı olup yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin ikisi A Grubu, ikisi C Grubu ve ikisi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. B grubu paylar hamiline yazılıdır.

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
Pay Sahibinin Adı Soyadı/ Unvanı	**Grubu**	**Türü**	**Pay Tutarı (TL)**	**Sermaye Oranı (%)**
Hamdi Akın	A	Nama	11.315,949	10,18
	B	Hamiline	397.116.415,763	
	C	Nama	11.304,636	
	D	Nama	11.315,949	
Akfen Holding A.Ş.	B	Hamiline	1.765.386.014,51	45,27
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	C	Nama	11,313	0,00
Diğer	B	Hamiline	1.737.463.621,88	44,55
Toplam	-	-	**3.900.000.000,00**	**100,00**

2. Şirketin veya önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarının şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişikliklerine ilişkin bilgi:

Şirket'in 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısından bu yana, Şirkette veya önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarında, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek yönetim ve faaliyet değişikliği yapılmamıştır.

3. Pay sahiplerinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve/veya şirketin ilgili olduğu diğer kamu kurum ve kuruluşlarının gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

31 AĞUSTOS 2026 TARİHİNDE SAAT 14:00'DE YAPILACAK OLAN OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi

Yönetim Kurulu Başkanımızın toplantıya katılması halinde kendisi, mazereti olması halinde, Yönetim Kurulu Başkan Vekilimiz veya Yönetim Kurulu Başkanımızın yetkilendirmiş olduğu Yönetim Kurulu Üyemizin yapacağı açılış konuşması sonrası; Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Şirket Esas Sözleşmesi, Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik ("Yönetmelik"), Şirketimizin Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri hakkında İç Yönergesi hükümleri ve sair mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde Genel Kurul toplantısını yönetecek Toplantı Başkanlığı'nın seçimi yapılacaktır.

2. Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın imzalanması konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi

TTK ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Toplantı Başkanlığı'nın Genel Kurul toplantı tutanaklarını imzalamak üzere yetkilendirilmesi hususu genel kurul tarafından oylanacaktır.

3. Yönetim Kurulu'nun 26.02.2026 tarih ve 2026/5 sayılı kararına istinaden TTK'nın 171.maddesi uyarınca yapılması gereken ilanın 03.03.2026 tarihinde yapılmış olduğu, bu ilana istinaden Bölünme Planının, Bölünme Raporunun, son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş Finansal Tablolar ile Faaliyet Raporlarının, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olan Duyuru Metninin ve bölünmeye konu varlığa ilişkin hazırlatılmış gayrimenkul değerleme raporunun incelemeye açık bulundurulduğu hususunda genel kurula bilgi verilmesi

Yönetim Kurulu'nun 26.02.2026 tarih ve 2026/5 sayılı kararına istinaden TTK'nın 171.maddesi uyarınca yapılması gereken ilan 03.03.2026 tarihinde yapılmış olup bu ilana istinaden Bölünme Planı, Bölünme Raporu, son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş Finansal Tablolar ile Faaliyet Raporları, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olan Duyuru Metni ve bölünmeye konu varlığa ilişkin hazırlatılmış gayrimenkul değerleme raporu incelemeye açık bulundurulmuş olup bu konuda pay sahiplerine bilgi verilecektir.

Söz konusu gündem maddesine ilişkin herhangi bir oylama yapılmayacak olup bu madde sadece bilgilendirme amacı taşımaktadır.

4. TTK'nın 174.maddesi uyarınca yapılması gereken ilanların da 03.03.2026, 11.03.2026 ve 19.03.2026 tarihlerinde yapıldığı, alacaklılara tanınan alacaklarını bildirmeye ve teminat verilmesini istemeye ilişkin 3 (üç) aylık sürenin sona erdiği, bu süre zarfında herhangi bir talebin gelmediği hususlarında pay sahiplerine bilgi verilmesi

TTK'nın 174.maddesi uyarınca yapılması gereken ilanlar, 03.03.2026, 11.03.2026 ve 19.03.2026 tarihlerinde yapılmış, alacaklılara tanınan alacaklarını bildirmeye ve teminat verilmesini istemeye ilişkin 3 (üç) aylık sürenin sona ermiştir. Bu süre zarfında herhangi bir talep gelmemiştir.

Söz konusu gündem maddesine ilişkin herhangi bir oylama yapılmayacak olup bu madde sadece bilgilendirme amacı taşımaktadır.

5. Şirket tarafından kısmi bölünme kapsamında devredilecek malvarlığı ve yükümlülüklerinin, SPK'nın II-23.3 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 5/2/b maddesi hükmü kapsamında ve 6. maddesinde belirlenen önemlilik ölçütlerini taşımadığından, anılan kısmi

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

bölünme işleminin önemli nitelikte işlem olmadığı ve ayrıca anılan Tebliğ'in 15. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca, söz konusu kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak pay sahiplerimiz açısından ayrılma hakkı doğmadığı hususlarında pay sahiplerine bilgi verilmesi

Şirket tarafından kısmi bölünme kapsamında devredilecek malvarlığı ve yükümlülüklerinin, SPK'nın II-23.3 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 5/2/b maddesi hükmü kapsamında ve 6. maddesinde belirlenen önemlilik ölçütlerini taşımadığından, anılan kısmi bölünme işleminin önemli nitelikte işlem olmadığı ve ayrıca anılan Tebliğ'in 15. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca, söz konusu kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak pay sahiplerimiz açısından ayrılma hakkı doğmadığı hususlarında pay sahiplerine bilgi verilecektir.

Söz konusu gündem maddesine ilişkin herhangi bir oylama yapılmayacak olup bu madde sadece bilgilendirme amacı taşımaktadır.

6. SPK Karar Organı'nın 24.06.2026 tarih ve 39/1160 sayılı toplantısında kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak hazırlanan duyuru metninin onaylanmasına karar verildiği ve SPK'nın 29.06.2026 tarih ve E-65171090-340.05.05-93340 sayılı yazısı ile SPK tarafından onaylanmış duyuru metninin Şirket'e iletildiği ve onaylı duyuru metninin KAP ile Şirket internet sitesinde ilan edildiği hususlarında pay sahiplerine bilgi verilmesi

SPK Karar Organı'nın 24.06.2026 tarih ve 39/1160 sayılı toplantısında kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak hazırlanan duyuru metninin onaylanmasına karar verilmiştir. SPK'nın 29.06.2026 tarih ve E-65171090-340.05.05-93340 sayılı yazısı ile SPK tarafından onaylanmış duyuru metni Şirket'e iletilmiş ve onaylı duyuru metni KAP ile Şirket internet sitesinde ilan edilmiştir.

Söz konusu gündem maddesine ilişkin herhangi bir oylama yapılmayacak olup bu madde sadece bilgilendirme amacı taşımaktadır.

7. YMM Raporu'nda yer alan;

- **Bölünen Şirket Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2025 tarihi itibariyle ödenmiş sermayesinin 3.900.000.000 TL, özvarlığının 19.662.361.984 TL olduğu, Şirket sermayesinin tamamının ödendiği ve karşılanmış olduğu, TTK'nın 376.maddesi uyarınca sermaye yeterliliğinin korunduğu ve sermayenin karşılıksız kalmadığı,**
- **Kısmi bölünme işleminin, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde bulunan faaliyet kollarından "Bodrum Loft Hizmet İşletmesi" net defter değeri olan 1.094.173.000 TL'nin, kısmı bölünme hükümleri kapsamında Devralan/Yeni Şirket'te sermaye olarak konulması yoluyla gerçekleşeceği, TTK'nın 159-179 maddeleri kapsamında gerçekleşecek kısmi bölünme işlemi neticesinde, Devralan Şirket'in kuruluş ile oluşacak paylarının tamamı Bölünen Şirket'e ait olacağından Bölünen Şirket (Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)'te sermaye azaltımına gerek olmadığı,**
- **Kısmi bölünme işlemi sonrasında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. özvarlık hesaplarının detayının değişmeyeceği,**
- **Kısmi bölünme işlemi sonrasında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay sahipliği yapısının değişmeyeceği,**
- **Kısmı bölünme sonrasında TTK'nın 376.maddesinde öngörülen sermaye yeterliliğinin sağlanacağı, Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalmayacağı, Şirket'in kalan net malvarlığının mevcut borçlarını karşılayacağı ve alacaklılarının alacaklarının tehlikeye düşmeyeceği, bu kapsamda TTK'nın 175.maddesinin ikinci fıkrası gereğince alacaklıların haklarının teminat altına alınması yükümlülüğünün bulunmadığı,**
- **Kısmi bölünme sonrası Devralan Şirket'in özvarlığının 1.365.505.696,75 TL olacağı ve TTK madde 376'da öngörülen sermaye yeterliliğini sağlayacağı,**

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

- **Devralan Şirket'in sermayesinin 1.094.173.000 TL ve tek pay sahibinin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olacağı,**
- **Kısmi bölünmenin TTK'nın 159-179.maddeleri ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20.maddeleri gereğince ve bu maddelerdeki şartlar çerçevesinde yapılacağı,**
- **Şirket'in TTK'nın 159-179.maddelerine ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20.maddelerine istinaden kısmi bölünmesinde yasal bir sakınca bulunmadığı**

tespitlerini içeren YMM Raporunun'nun genel kurulun onayına sunulması

YMM Raporu'nda yer alan ve gündem maddesinde yazılı hususların tespitini içeren YMM Raporu pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

8. Şirketimizin, Pwc Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. – Refik Yaşar Durusoy Yüce tarafından hazırlanmış olan 26.02.2026 tarih ve YMM.34103512/1712-8 sayılı "*Kısmi Bölünmede Özvarlık Tespit Raporu ("YMM Raporu")*"nda, Yönetim Kurulunca hazırlanmış olan Bölünme Planı ve Bölünme Raporu'nda belirtilen Şirket aktifindeki bir kısım malvarlığını KVK'nın 19 ve 20.maddesi ile TTK'nın kısmi bölünmeye ilişkin hükümleri uyarınca İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde kurulacak şirkete külli halefiyet hükümleri dairesinde devretmek suretiyle kısmi olarak bölünmesi hususunun genel kurulun onayına sunulması

Şirketimizin, YMM Raporu'nda, Yönetim Kurulunca hazırlanmış olan Bölünme Planı ve Bölünme Raporu'nda belirtilen Şirket aktifindeki bir kısım malvarlığını KVK'nın 19 ve 20.maddesi ile TTK'nın kısmi bölünmeye ilişkin hükümleri uyarınca İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde kurulacak şirkete külli halefiyet hükümleri dairesinde devretmek suretiyle kısmi olarak bölünmesi hususu genel kurulun onayına sunulacaktır.

9. Kısmi Bölünme sebebiyle yeni kurulacak şirkette elde edilecek payların, kısmi malvarlığını bölerek devreden şirket durumundaki Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilmesi hususunun genel kurulun onayına sunulması

Kısmi Bölünme sebebiyle yeni kurulacak şirkette elde edilecek payların, kısmi malvarlığını bölerek devreden şirket durumundaki Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilmesi hususu genel kurulun onayına sunulacaktır.

10. Kısmi Bölünme amacıyla hazırlanan Ek-1'deki 26.02.2026 tarihli Bölünme Planı'nın genel kurulun onayına sunulması

Kısmi Bölünme amacıyla hazırlanan Ek-1'deki 26.02.2026 tarihli Bölünme Planı genel kurulun onayına sunulacaktır.

11. Kısmi Bölünme amacıyla hazırlanan Ek-2'deki 26.02.2026 tarihli Bölünme Raporu'nun genel kurulun onayına sunulması

Kısmi Bölünme amacıyla hazırlanan Ek-2'deki 26.02.2026 tarihli Bölünme Raporu genel kurulun onayına sunulacaktır.

12. Dilek, temenniler ve kapanış.

Söz konusu gündem maddesine ilişkin herhangi bir oylama yapılmayacak olup bu madde sadece dilek ve görüşlerin paylaşılması amacını taşımaktadır.

Ekler:

1- **26.02.2026 tarihli Bölünme Planı**
2- **26.02.2026 tarihli Bölünme Raporu**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

EK-1: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ KISMİ BÖLÜNME PLANI

İşbu Bölünme Planı ("Bölünme Planı") 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 uncu ve 20 nci maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Tebliğ"/ "Birleşme Bölünme Tebliği") çerçevesinde; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Akfen GYO" veya "Şirket") sahip olduğu, 31.12.2025 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 1.094.173.000,00 TL olan ve **Ek/1**'de detaylarına yer verilen varlık ve yükümlülüklerin, iştirak modeli ile kısmi bölünme suretiyle, sermayeyi temsil eden payların tamamı Akfen GYO'nun mülkiyetinde bulunacak olan ve 31.12.2025 tarihli kayıtlı değeri üzerinden yeni kurulacak Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.'ye ("Time-in") devredilmesine dair hüküm ve esasları düzenlemektedir.

I. Bölünme İşlemine Taraf Şirketlerin Ortaklık Yapıları ve Yönetim Organı Üyeleri ile Şirketleri Tanıtıcı Genel Bilgiler

I.1. Bölünecek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ortaklık Yapısı

Akfen GYO'nun çıkarılmış sermayesi 3.900.000.000 TL ve kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000.000 TL olup, ortaklık yapısına aşağıda yer verilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
Pay Sahibinin Adı Soyadı/ Unvanı	**Grubu**	**Türü**	**Pay Tutarı (TL)**	**Sermaye Oranı (%)**
Hamdi Akın	A	Nama	11.315,949	10,18
	B	Hamiline	397.116.415,763	
	C	Nama	11.304,636	
	D	Nama	11.315,949	
Akfen Holding A.Ş.	B	Hamiline	1.765.386.014,51	45,27
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	C	Nama	11,313	0,00
Diğer	B	Hamiline	1.737.463.621,88	44,55
Toplam	-	-	**3.900.000.000,00**	**100,00**

Akfen GYO'nun; (A), (C) ve (D) grubu payları nama, (B) grubu payları hamiline yazılı olup çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiştir. Şirket Yönetim Kurulu en çok üç yıl için seçilecek 9 üyeden oluşur. Bölünen Akfen GYO'nun esas sözleşmesine göre (A), (C) ve (D) grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi (A) Grubu, 2 adedi (C) Grubu ve 2 adedi (D) Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Diğer taraftan, Şirket'in (B) grubu payları borsada işlem görmekte olup, diğer pay grupları ise borsada işlem görmeyen niteliktedir.

Yönetim Kurulu

Akfen GYO Yönetim Kurulu Üyeleri, Akfen GYO'nun 17.05.2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 2 (iki) yıl süreyle seçilmiş olup son durum itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	**Görevi**	**Görev Süresi / Kalan Görev Süresi**	**Sermaye Payı**	
			(TL)	**(%)**
Hamdi AKIN	Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza	17.05.2026 tarihine kadar	459.213.607 (Doğrudan ve	11,77 (Doğrudan ve

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

			Dolaylı)	Dolaylı)
Pelin AKIN ÖZALP	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	17.05.2026 tarihine kadar	851.907.593 (Dolaylı)	21,84 (Dolaylı)
Selim AKIN	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	851.907.593 (Dolaylı)	21,84 (Dolaylı)
İrfan ERCİYAS	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur
Sıla CILIZ İNANÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur
Gündoğan DURAK	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur
Mehmet Bahattin YÜCEL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur
Funda Çağlan MURSALOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur
Oğuz SATICI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur

Şirketi Tanıtıcı Genel Bilgiler

Şirket Unvanı	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket (halka açık)
Merkez Adresi	:	Büyükdere Cad. Levent Loft Binası No: 201 C Blok K: 8 Levent İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	:	İstanbul
Ticaret Sicil No	:	372279-0
Vergi Dairesi	:	Zincirlikuyu
Vergi No	:	0340051780
MERSIS No	:	0034005178000019
Tescil Tarihi	:	19.06.1997
Süre	:	Süresiz
Faaliyet Konusu	:	Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak
İnternet Sitesi	:	www.akfengyo.com.tr
Telefon Numarası	:	0212 371 87 00
Faks Numarası	:	0212 319 87 10

I.2. Yeni kurulacak Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.

Ortaklık Yapısı

Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.			
Pay Sahibinin Ticaret Ünvanı	**Türü**	**Sermaye Tutarı (TL)**	**Sermaye Oranı (%)**
Akfen GYO	Nama	1.094.173.000,00	100,00
Toplam	**-**	**1.094.173.000,00**	**100,00**

Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.'nin sermayesini temsil eden payların tamamı nama yazılı olup, Akfen GYO'ya ait olacaktır.

Yönetim Kurulu

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

Time-in'in Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibi olacaktır:
Selim Akın – Yönetim Kurulu Başkanı
Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Sıla Cılız İnanç – Yönetim Kurulu Üyesi

II. Bölünme İşlemine Esas Alınan Yönetim Organları Kararlarının Tarih ve Sayısı

Kısmi Bölünme işleminde, Akfen GYO'nun yönetim kurulu tarafından kısmi bölünme işlemine ilişkin alınan 26/02/2026 tarihli ve 2026/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararı esas alınacaktır.

III. Bölünme İşlemine Esas Alınan Finansal Tablolar

Kısmi bölünme işleminde, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan 31.12.2025 tarihli finansal tablolar esas alınacaktır.

IV. Devredilecek Varlık ve Yükümlülükler

Akfen GYO'nun, kısmi bölünme suretiyle yeni kurulacak Time-in'e devredeceği ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolarındaki kayıtlı değeri 1.094.173.000,00 TL olan varlık ve yükümlülüklerinin detaylı dökümü **Ek/1**'de yer almaktadır.

V. Bölünme İşleminin Hangi Tarihten İtibaren Geçerli Olacağı

Kısmi Bölünme'nin tescil tarihi ve Time-in'in kuruluşunun tescil tarihi itibarıyla Bölünmeye Konu Varlıklar'a ilişkin işlemlerin Time-in adına yapıldığı kabul edilecektir.

VI. Bölünme İşlemine Esas Teşkil Eden Uzman Kuruluş Görüşü

Tebliğ'in 17 nci maddesi hükmü gereğince, kolaylaştırılmış bölünmede uzman kuruluş görüşü aranmamaktadır. Bölünmeye konu Akfen GYO'nun Yönetim Kurulu Kararında belirtildiği şekilde, bölünme işlemi kolaylaştırılmış usulde gerçekleşeceğinden uzman kuruluş görüşü alınmayacaktır.

VII. Bölünme İşlemine İlişkin Olarak Hazırlanan Duyuru Metni'ne Kurul'dan Alınan Onayın Tarih ve Sayısı

Bölünme işlemine ilişkin olarak hazırlanan Duyuru Metni'ne Kurul'dan alınan onayın bildirildiği yazının tarihi 24/06/2026 ve sayısı E-65171090-340.05.05-93340

VIII. Varsa TTK Uyarınca Öngörülen Denkleştirme Ödemesine İlişkin Bilgi

Denkleştirme ödemesi söz konusu değildir.

IX. Mevcut İmtiyazlı Paylar Veya İntifa Senetleri Karşılığında Verilecek Eşdeğer Haklar Veya Uygun Bir Karşılığı Belirten Hüküm

Söz konusu bölünme işlemi, iştirak modeli ile kısmi bölünme suretiyle gerçekleştirileceğinden, yeni kurulacak Time-in'in sermayesini temsil eden payların tamamı Akfen GYO tarafından iktisap edilecektir. Akfen GYO'nun pay sahiplerine Time-in'in sermayesinden herhangi bir pay verilmeyecek olup, Akfen GYO'nun mevcut imtiyazlı payları karşılığında verilecek eşdeğer haklar veya başkaca bir karşılık bulunmamaktadır. Öte yandan, söz konusu bölünme işlemi, iştirak modeli ile kısmi bölünme suretiyle gerçekleştirileceğinde Akfen GYO'nun sermayesinde ve ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik olmayacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

X. Bölünme İşleminin Taraflara Yüklediği Borç ve Yükümlülükler ile Söz Konusu Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesi Durumda Tarafların Katlanacağı Sonuçları Belirten Hüküm

Akfen GYO ve yeni kurulacak Time-in;

- Bölünme tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen şirkete ait kurumlar vergisi beyannamesini,
- Kısmi bölünme işleminin hesap döneminin kapandığı aydan kurumlar beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar geçen süre içerisinde yapılması halinde, bölünen şirketin önceki hesap dönemine ilişkin olarak hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen şirkete ait kurumlar vergisi beyannamesini

kısmi bölünmenin TTSG'de ilan edildiği tarihten itibaren 30 gün içinde Akfen GYO'nun bağlı olduğu vergi dairesine vereceklerdir.

Time-in, Akfen GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacağını ve diğer ödevlerini yerine getireceğini, Akfen GYO'nun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyeceği bir taahhütname ile taahhüt edecektir. Mahallin en büyük mal memurunun bu hususta Akfen GYO ve Time-in'den teminat istemesi halinde, söz konusu teminat Akfen GYO ve Time-in tarafından verilecektir.

Diğer taraftan; Time-in, Akfen GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaktır.

XI. Bölünmeye Taraf Şirketlerin Yönetim Organları Tarafından Genel Kurulların Toplantıya Çağrılacağı Azami Süre, Bu Süre İçerisinde Genel kurul Toplantısının Gerçekleştirilmemesi halinde Bölünme Sözleşmesinin Geçersiz sayılacağını Belirten Hüküm

İşbu Bölünme Planı'nın ilgili mevzuat gereği en geç 31.08.2026 tarihine kadar yapılacak Şirket Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması gerekmektedir. Genel Kurul'un belirtilen tarihe kadar toplanmaması durumunda söz konusu kısmi bölünme işlemi 31.12.2025 tarihli finansal tablolar çerçevesinde yapılamayacaktır. Söz konusu kısmi bölünme işleminin devamı ise, bölünme işlemine ilişkin belgelerin Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 6 ncı maddesi kapsamında en yakın tarihli finansal tablolara göre revize edilmesiyle mümkün olacaktır.

XII. Bölünmeye Taraf Şirketlerin Tabi Oldukları Özel Mevzuat Hükümleri Uyarınca Diğer Resmi Kurumlardan Alınacak Onay Yazılarının Tarih ve Sayısı

İşbu bölünme işlemine ilişkin olarak T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan onay alınacaktır. Bunun dışında, bölünmeye taraf şirketlerin tabi oldukları/olacakları mevzuat hükümleri uyarınca diğer resmi kurumlardan alınması gereken onay bulunmamaktadır.

XIII. Varsa Bölünmeye Taraf Şirketlerin Yönetim Organları ile Bölünmeye İlişkin Uzman Kuruluş Görüşünü Hazırlayanlara Sağlanan Özel Menfaatler

Bölünen Şirket Akfen GYO ve yeni kurulacak Time-in tarafından, yönetim kurulu üyeleri ile üst yönetim ve yönetim hakkına sahip olan kişilere, kanuni hak edişleri dışında herhangi bir özel menfaat sağlanmayacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

EK-1.1: KISMİ BÖLÜNMEYE KONU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2025 Tarihli Finansal Tabloları İtibarıyla İştirak Modeliyle Kısmi Bölünme İşlemine Konu Edilecek Varlık ve Yükümlülüklerinin Mukayyet Değerleri

VARLIKLAR		**YASAL KAYITLI DEĞERİ (TL)**
HESAP NO	**HESAP ADI**	
102	Bankalar	80.981.247,07
1360101001	Diğer Çeşitli Alacaklar	18.652.972,91
1800101001	Gelecek Aylara İlişkin Giderler (Sigorta Giderleri)	344.496,32
1800101005	Gelecek Aylara İlişkin Giderler (Kira Giderleri)	923.993,48
2540101001	Taşıtlar	9.891.721,28
2550101001	Demirbaşlar	40.228,62
2570101254	Birikmiş Amortismanlar-Taşıtlar	-9.891.721,28
2570101255	Birikmiş Amortismanlar-Demirbaşlar	-8.045,72
2600101001	Haklar	488.451.504,19
2600301001	Haklar Enflasyon Düz. Farkları-2023	906.585.103,20
2680101260	Hakların Amortismanı	-46.947.085,38
2680301260	Hakların Amortismanı Enflasyon Düz. Farkları-2023	-76.968.371,94
Varlıklar Toplamı		**1.372.056.042,75**
YÜKÜMLÜLÜKLER		**YASAL KAYITLI DEĞERİ (TL)**
HESAP NO	**HESAP ADI**	
3360101001	Diğer Çeşitli Borçlar	-5.824.303,84
3730201001	Maliyet Gider Karşılığı (Kira Giderleri)	-726.042,16
5220101001	M.D.V. Yeniden Değerleme Artışları	-271.332.696,75
Yükümlülükler Toplamı		**-277.883.042,75**
NET KAYITLI DEĞER (TL)		**1.094.173.000,00**

EK-1.2 TİME-İN TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ

1. KURULUŞ

Aşağıdaki adı, soyadı, unvanı, yerleşim yeri ve uyruğu yazılı kurucu tarafından bir Anonim Şirketi kurulmuş bulunmaktadır.

Sıra No.	Kurucu	Adres	Uyruk	Kimlik/ MERSİS No.
1	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	LEVENT LOFT BÜYÜKDERE CAD. NO.201 C BLOK K.8 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti	0034005178000019

2. ŞİRKET UNVANI

Şirketin unvanı **TİME-İN TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ**'dir.

3. AMAÇ VE KONU

1. Yurt içinde ve yurt dışında her tür turizm tesisi ve konaklama tesisleri, yasal düzenlemelerin izin verdiği ölçüde eğlence, dinlenme ve oyun salonları kurmak, satın almak, işletmek, işlettirmek, kiralamak, yurt içi ve yurt dışı turistik seyahat organizasyonları, pazarlama ve satış organizasyonları yapmak, müze ve ören yerlerini tamamen veya kısmen işletmek, işlettirmek, buraların işletilmesi için gereken ulusal ve uluslararası organizasyonları yapmak, her tür ihaleye katılmak, teklif vermek,
2. Turizmi Teşvik Kanunu, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik ve sair ilgili mevzuat düzenlemelerine göre alınacak tahsisler üzerine turistik tesisler inşa etmek, ettirmek ve bunları işletmek, işlettirmek,
3. Her tür gayrimenkul projesine yatırım yapmak,

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

4. Her tür inşaat ve taahhüt işleri ile her türlü uluslararası ihale ve taahhüt işlerini yaptırmak, gerçek ve tüzel kişilerle anlaşmalar yapmak,
5. Otomobil kiralama ve işletme işleri yapmak,
6. İlgili mevzuat uyarınca gayrimenkuller üzerinde devre mülk esaslarına tabi olmak üzere yapı ve bağımsız bölümler inşa etmek, bunlar üzerinde devre mülk hakkı tesis etmek, devre mülkleri satmak, sattırmak, kiralamak, işletmek, işlettirmek, buralarda her türlü organizasyonu yapmak, tatil sitesi yöneticiliği yapmak,
7. Yurt içinde ve yurt dışında devre mülk yönetim teşkilatları ile ilişki kurarak devre mülk konutlarının devreler halinde satışını, kiralamasını yapmak veya yaptırmak, tatil sitelerinde, turizm tesislerinde lokanta, restoran, cafe, bar, diskotek, mağaza, sauna, spor ünitelerini işletmek veya işlettirmek,
8. Her türlü gemi, yat, korta, tekne, gezinti gemisi ve sair deniz araçlarını yurt içinde ve yurt dışında seyahat, turizm, eğitim ve ticari amaçlı olarak almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, işletmek, işlettirmek, ithal etmek, ihraç etmek ve bunların araç gereç, ekipman ve yedek parçalarının imalini, ithalini, ihracını ve ticaretini yapmak, yatçılık turizmi, işletmeciliği, denizcilik ve dalış ile ilgili eğitim tur ve organizasyonları düzenlemek, konaklama ve ağırlama ile ilgili rezervasyonlar sağlamak, seyahat acenteleri ile işbirliği yapmak,
9. Türkiye'de, Türkiye dışında, Türkiye'den dış ülkelere ve dış ülkelerden Türkiye'ye tarifeli veya tarifesiz uçak seferleri ile yolcu, yük ve posta taşımacılığı yapmak,
10. Her türlü hava ulaşım aracını satın almak, kiralamak, kiraya vermek, ithal ve ihraç etmek, çeşitli şekillerde iktisap etmek ve elden çıkarmak,
11. Hava taşımacılığı için gerekli her türlü makine, araç gereç, teçhizat, yedek parça ve tamir parçalarını üretmek, kiralamak, kiraya vermek, ithal ve ihraç etmek, bunları her şekil ve suretle iktisap etmek ve elden çıkarmak,
12. İlgili ülke yasalarının müsaadesi oranında Türkiye'de ve Türkiye dışında havaalanları iniş, kalkış terminalleri kurmak, kurulu bu tür tesisleri iktisap etmek, kiralamak, bunlara sair suretlerle zilyet olmak ve bunları elden çıkarmak,
13. Sahibi veya zilyedi bulunduğu uçak ve sair hava ulaşım araçları ile üçüncü kişiler mülkiyet veya zilyetliğindeki hava ulaşım araçlarına, hava alanlarında bakım ve onarım yerlerinde, uçuş bakım ve onarım hizmetleri vermek,
14. Havaalanlarında ve uçuş sırasında kendi personeline, diğer havayolu kuruluşlarının personeline ve yolculara ücretli veya ücretsiz yeme, içme hizmeti ve diğer her türlü ikram hizmetleri vermek ve bu amaçla gerekli organizasyonları kurmak ve işletmek veya iştirak etmek, ikram ürünlerini almak, satmak, ithal ve ihraç etmek,
15. Türkiye içinde ve dışında kurup işlettiği hava ulaşım organizasyonunun ihtiyaçlarını karşılamak üzere parça depoları, sundurma ve hangarlar kurmak ve işletmek,
16. Turistik amaçlı ve havayolu ile taşınması üstlenilen yolcuların ihtiyaçlarını karşılamak üzere hava limanları dolaylarında veya sair yörelerde otel, motel, hostel, mokamp, kamping, pansiyon, dinlenme evleri, sportif tesisler, termal istasyonları, animasyon tesisleri, lokanta, kafeterya, konaklama, dinlenme ve eğlenme yerleri tesis etmek, kiralamak ve işletmek,
17. Havaalanlarında ve sair konaklama, alım, satım ve eğlenme tesisleri içinde satış yerleri açmak,
18. Her çeşit kara, deniz ve hava araçlarının her türlü tamir, bakım, modernizasyon, rutin teknik kontrollerini yapmak, yaptırmak, her türlü yedek parçanın alım, satım, ithalat ve ihracatını yapmak,
19. Konusu ile ilgili olarak internet ve e-ticaret projelerini kurmak, geliştirmek ve yürütmek, internet teknolojileri ve teknoloji ürünleri ticareti yapmak,
20. Kuracağı, işlettiği, işlettirdiği, kiraladığı tesisler ile ilgili her tür mal ve hizmet alımını, ithalat ve ihracatı, geçici işleri, kalıcı işleri yerine getirmek, getirttirmek,
21. Konusu ile ilgili her türlü iç ve dış ticaret yapmak, pazarlama faaliyetleri yapmak,
22. Kurulmuş ve kurulacak şirketlere, ortaklıklara, tüzel kişi niteliği taşıyan ya da taşımayan ortaklıklara iştirak etmek.

Şirket, amaç ve konularını gerçekleştirmek için;

1. Marka, patent, faydalı model ve sair diğer tüm fikri ve sınai mülkiyet hakkını tescil ettirebilir, lisans verebilir veya alabilir, devredebilir veya devralabilir, imtiyaz tesis edebilir veya imtiyaz alabilir, her türlü know-how,

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

franchise anlaşmaları yapabilir, bunları devredebilir, devralabilir, ruhsatname, marka, ihtira beratı ve benzeri izne tabi bulunan vesikaları alabilir, devredebilir.

2. Yatırım ve işletme konularının gerektirdiği her türlü hammadde, makine, teçhizat, imalat malzemesi, her nev'i kara, deniz nakil araçları, her nev'i demirbaş eşya ve ekipmanı yurt içinden veya yurt dışından alabilir, satabilir, kiralayabilir, imal edebilir veya imal ettirebilir.
3. Amaç ve konusu ile ilgili her türlü menkul ve gayrimenkul, yazılım ve donanım satın alır, satar, ithal ve ihraç eder, kiralar ve kiraya verir, idari mali ve teknik çalışmalarda bulunur, gerekirse bunların yerine getirilmesi için ofis açabilir, danışmanlık alabilir.
4. Menkul ve gayrimenkuller ile ayni ve şahsi her tür hakkı alabilir, satabilir, devredebilir, ferağ edebilir, kısmen veya tamamen kiraya verebilir veya kiralayabilir.
5. Kendisine ait gayrimenkuller üzerinde kat mülkiyeti, kat irtifakı, ticari, ekonomik, sosyal maksatlarla intifa hakkı tesis edebilir, bunları kaldırabilir.
6. Bütün taşınır ve taşınmaz mallar üzerine şirket işleri ile ilgili rehin, ipotek, mülkiyeti muhafaza ve benzeri yasal haklar tesis ettirebilir.
7. Üçüncü şahıslara ait taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde şirket lehine aynı hakları tesis ettirebilir. Kendisine ait menkul ve gayrimenkuller üzerinde 3.kişiler lehine rehin, ipotek, mülkiyeti muhafaza ve benzeri yasal haklar tesis ettirebilir.
8. Şirketin borç ve alacaklarına teminat olarak ipotek, rehin ve kefalet teminatlar alabilir, verebilir, gerçek ve tüzel kişilerin borç ve alacakları için ipotek, rehin her tür takyidat verebilir, alabilir.
9. Türkiye'de ve diğer ülkelerde yerleşik banka ve finans kuruluşlarından her nevi kredi sağlayabilir, kredileri devir alabilir, kendisi ve/veya 3.kişiler lehine gereken teminat ve garantileri sağlayabilir.
10. Gerektiğinde ve ilgili planlar gereği Şirketin uhdesinde bulunan mal varlıklarının tamamını veya bir kısmını bedelsiz olarak ilgili kuruluşlara terk edebilir.
11. Amaç ve konusu çerçevesinde her tür faaliyeti yapabilir.
12. Yurt içinde ve yurt dışında şube, irtibat bürosu açabilir, şirketi yurtdışında ilgili ülkenin yasal mevzuatına uygun olarak tescil ettirebilir.

Yukarıda gösterilen konulardan başka ileride şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere de girişilmek istendiği takdirde genel kurulun kararı üzerine Şirket bu işleri de yapabilecektir. Esas sözleşme değişikliği niteliğinde olan bu kararın uygulanabilmesi için gerekli izinler alınacak ve işlemler yerine getirilecektir.

4. ŞİRKETİN MERKEZİ

Şirketin merkezi İstanbul ili, Şişli ilçesidir. Adresi Esentepe Mah. Büyükdere Caddesi Loft Residance No: 201 İç Kapı No: 151 Şişli İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu bu durum fesih sebebi sayılır.

5. SÜRE

Şiretin süresi, kuruluşundan itibaren sınırsızdır.

6. SERMAYE

Şirketin sermayesi, beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 1.094.173.000 paya ayrılmış toplam 1.094.173.000,00 Türk Lirası değerindedir. Bu payların tamamı nama yazılıdır. Sermayenin tamamı ödenmedikçe hamiline yazılı pay senedi çıkarılamaz.

Şirket sermayesinin tamamı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 159 ila 179.maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20.maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri çerçevesinde, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 372279-0 ticaret sicil no ile kayıtlı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iştirak modeliyle kısmi bölünmesi suretiyle, Bodrum Loft Tatil Köyü yatırımına, 31.12.2025 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 1.094.173.000,00 Türk Lirası olan varlık ve yükümlülüklerin, hizmet işletmesi olarak ve işletme bütünlüğü korunacak şekilde tüm aktif, pasif, hak ve vecibeleriyle birlikte Şirkete ayni sermaye olarak konulması suretiyle karşılanmıştır. Tüm bu hususlar, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2025 tarihli finansal tabloları esas alınarak Yeminli Mali Müşavir Pwc Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. – Refik Yaşar Durusoy Yüce tarafından hazırlanmış olan 26.02.2026 tarih ve YMM.34103512/1712-8 sayılı "Kısmi Bölünmede Özvarlık Tespit Raporu" ile tespit edilmiştir.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

Şirketin sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:
Pay Sahibinin Unvanı: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Pay Adedi: 1.094.173.000
Pay Tutarı: 1.094.173.000,00 Türk Lirası
Pay Oranı: %100

7. YÖNETİM KURULU VE SÜRESİ

Şirket işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu Hükümleri çerçevesinde seçilerek en az 1 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu süresi 1-3 yıl arasıdır. İlk Yönetim Kurulu üyesi olarak 3 yıllığına aşağıdakiler seçilmiştir.
Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 181****12 Kimlik No'lu ANKARA/ ÇANKAYA adresinde ikamet eden SELİM AKIN Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.
Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 181****86 Kimlik No'lu İSTANBUL / BEYKOZ adresinde ikamet eden PELİN AKIN ÖZALP Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.
Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 198****78 Kimlik No'lu ANKARA/ GÖLBAŞI adresinde ikamet eden SILA CILIZ İNANÇ Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

8. ŞİRKETİN İDARESİ VE TEMSİLİ

Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. 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. 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, 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 tamamlar, 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 kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya şirkete hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, 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. Bu kişilerin, şirkete ve üçüncü kişilere verecekleri her tür zarardan dolayı yönetim kurulu müteselsilen sorumludur.

9. TEMSİLE YETKİLİ OLANLAR, TEMSİL ŞEKLİ VE GÖREV DAĞILIMI

Temsile Yetkili Olanlar ve Temsil Şekli:
İlk 3 Yıl için Türkiye Uyruklu 181******12 kimlik numaralı Ankara/Çankaya adresinde ikamet eden Selim AKIN (Yönetim Kurulu Başkanı) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: (PELİN AKIN ÖZALP, SILA CILIZ İNANÇ)'den Herhangi Birisiyle Müştereken Temsile Yetkilidir.
İlk 3 Yıl için Türkiye Uyruklu 181******86 kimlik numaralı İstanbul/Beyoz adresinde ikamet eden Pelin AKIN ÖZALP (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: (SELİM AKIN, SILA CILIZ İNANÇ)'den Herhangi Birisiyle Müştereken Temsile Yetkilidir.
İlk 3 Yıl için Türkiye Uyruklu 198******78 kimlik numaralı Ankara/Gölbaşı adresinde ikamet eden Sıla CILIZ İNANÇ (Yönetim Kurulu Üyesi) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: (PELİN AKIN ÖZALP, SELİM AKIN)'den Herhangi Birisiyle Müştereken Temsile Yetkilidir.

10. GENEL KURUL

Genel Kurullar, olağan ve olağanüstü toplanırlar. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır; olağanüstü toplantı ise, Şirket irket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır. Genel kurul toplantılarında, her pay sahibinin oy hakkı, sahip olduğu payların itibari değerleri toplamının, şirket sermayesinin itibari değerinin toplamına oranlanmasıyla hesaplanır. Pay sahibi genel kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci de yollayabilir. Şirket genel kurul toplantılarında, Türk Ticaret Kanununun 409.maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

hükümlerine tabidir. Genel kurul, şirketin merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

11. İLAN

Genel kurulun toplantıya çağrılmasına ilişkin ilanlar da dahil olmak üzere Şirkete ait ilanlar Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yapılır. Genel kurulun toplantıya çağrılmasına ilişkin ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 414 üncü maddesi hükmü gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta önce yapılması zorunludur.

12. HESAP DÖNEMİ

Şirketin hesap yılı, Ocak ayının 1. gününden başlar ve Aralık ayının 31. günü sona erer. Fakat birinci hesap yılı, Şirketin kesin olarak kurulduğu tarihten itibaren başlar ve o senenin aralık ayının otuz birinci günü sona erer.

13. KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirketin net dönem kârı, faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, yapılmış her çeşit giderlerin çıkarılmasından sonra kalan miktardır. a) Net dönem kârının %5'i, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır. b) Kalan miktarın %5'i pay sahiplerine kâr payı olarak dağıtılır. Genel kurul, net dönem kârından (a) ve (b) bentlerindeki tutarlar düşüldükten sonra kalan tutarın dağıtılmayarak yedek akçeye ayrılmasına, kısmen veya tamamen dağıtılmasına karar vermeye yetkilidir. Genel kurul, ilgili mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

14. YEDEK AKÇE

Yedek akçelerin ayrılması hususunda Türk Ticaret Kanununun 519 ila 523. maddeleri hükümleri uygulanır.

15. KANUNİ HÜKÜMLER

Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygunlanır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

EK-2: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN İŞTİRAK MODELİ İLE KISMİ BÖLÜNMESİ SURETİYLE SAHİP OLDUĞU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİN BİR BÖLÜMÜNÜN YENİ KURULACAK TİME-İN TURİZM YATIRIMLARI A.Ş.'YE ("TİME-İN") DEVRİNE İLİŞKİN BÖLÜNME RAPORU

26/02/2026

I. GİRİŞ

Akfen Gayrimenkul Yatırım Otaklığı A.Ş. ("Akfen GYO") Yönetim Kurulu'nun 26/02/2026 tarihli ve 2026/5 sayılı kararında;

1) *"Şirketimiz portföyünde mevcut bulunan Bodrum Loft Tatil Köyü yatırımımızın, Şirketimizin diğer faaliyetlerinden ayrıştırılarak ayrı bir şirket bünyesine taşınması, bu suretle, daha etkin ve sektör odaklı bir yapıda faaliyet göstererek rekabet gücünün artırılması amacı kapsamında; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 159 ila 179. maddeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde, Bodrum Loft Tatil Köyü yatırımımıza ilişkin, 31.12.2025 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 1.094.173.000,00 TL olan ve detaylı dökümü EK'te yer verilen varlık ve yükümlülüklerin, hizmet işletmesi olarak ve işletme bütünlüğü korunacak şekilde, iştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle, Şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihli kayıtlı değerleri üzerinden, paylarının tamamına Şirketimiz tarafından sahip olunmak suretiyle yeni kurulacak Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.'ye devredilmesine,*
2) *Söz konusu kısmi bölünme işleminde Şirketimizin 31.12.2025 tarihli finansal tablolarının esas alınmasına ve kısmi bölünme işleminin II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilmesine,*
3) *Kısmi bölünme işleminin kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilmesi nedeniyle, II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, kısmi bölünme işlemine ilişkin bağımsız denetim raporu ve uzman kuruluş görüşü alınmamasına,*
4) *Şirketimizce bölünen taraf olarak devredilecek malvarlığı ve yükümlülüklerinin, SPK'nın II-23.3 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği"nin 5/2/b maddesi hükmü kapsamında ve 6. maddesinde belirlenen önemlilik ölçütlerini taşımadığından, anılan kısmi bölünme işleminin önemli nitelikte işlem olmadığına ve ayrıca anılan Tebliğ'in 15. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca, söz konusu kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak pay sahiplerimiz açısından ayrılma hakkı doğmadığına,*
5) *Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan Bölünme Planı ve Bölünme Raporu'nun kabul edilmesine,*
6) *Bölünme Planı, Bölünme Raporu ve Şirketimize ait son üç yıla ait bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ile faaliyet raporlarının, TTK ve SPK düzenlemeleri uyarınca pay sahiplerinin incelemesine sunulmasına,*
7) *TTK'nın 171. maddesi uyarınca, Şirketimiz pay sahiplerinin kısmi bölünme kapsamında inceleme hakkına işaret eden ilanın Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile Şirketimiz internet sitesinde yayımlanmasına,*
8) *TTK'nın 174. maddesi uyarınca, Şirketimiz alacaklılarına alacaklarını bildirmeleri ve teminat istemelerine dair yedişer gün arayla üç kez Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan yapılmasına ve anılan ilanın Şirketimiz internet sitesinde de yayımlanmasına,*
9) *Söz konusu kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak SPK'dan ve ilgili diğer kurumlardan izin alınması kapsamında gerekli başvuruların yapılmasına,*
10) *Söz konusu izinlerin alınması ve kısmi bölünmeye ilişkin genel kurulun onayını müteakip tescil işlemleri için İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvuru yapılmasına*

karar verilmiştir."

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

Bununla birlikte, ilgili mevzuat gereği söz konusu kısmi bölünme işlemine ilişkin olarak 26.02.2026 tarih ve YMM.34103512/1712-8 sayılı "Kısmi Bölünmede Özvarlık Tespit Raporu" temin edilmiştir.

II. BÖLÜNME İŞLEMİNE TARAF ŞİRKETLERİ TANITICI BİLGİLER

II.1. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ortaklık Yapısı

Akfen GYO'nun çıkarılmış sermayesi 3.900.000.000 TL ve kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000.000 TL olup, ortaklık yapısına aşağıda yer verilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
Pay Sahibinin Adı Soyadı/ Unvanı	**Grubu**	**Türü**	**Pay Tutarı (TL)**	**Sermaye Oranı (%)**
Hamdi Akın	A	Nama	11.315,949	10,18
	B	Hamiline	397.116.415,763	
	C	Nama	11.304,636	
	D	Nama	11.315,949	
Akfen Holding A.Ş.	B	Hamiline	1.765.386.014,51	45,27
Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.	C	Nama	11,313	0,00
Diğer	B	Hamiline	1.737.463.621,88	44,55
Toplam	-	-	**3.900.000.000,00**	**100,00**

Akfen GYO'nun; (A), (C) ve (D) grubu payları nama, (B) grubu payları hamiline yazılı olup çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiştir. Şirket Yönetim Kurulu en çok üç yıl için seçilecek 9 üyeden oluşur. Bölünen Akfen GYO'nun esas sözleşmesine göre (A), (C) ve (D) grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi (A) Grubu, 2 adedi (C) Grubu ve 2 adedi (D) Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Diğer taraftan, Şirket'in (B) grubu payları borsada işlem görmekte olup, diğer pay grupları ise borsada işlem görmeyen niteliktedir.

Yönetim Kurulu

Akfen GYO Yönetim Kurulu Üyeleri, Akfen GYO'nun 17.05.2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 2 (iki) yıl süreyle seçilmiş olup son durum itibarıyla Yönetim Kurulu aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	**Görevi**	**Görev Süresi / Kalan Görev Süresi**	**Sermaye Payı**	
			(TL)	**(%)**
Hamdi AKIN	Yönetim Kurulu Başkanı / Murahhas Aza	17.05.2026 tarihine kadar	459.213.607 (Doğrudan ve Dolaylı)	11,77 (Doğrudan ve Dolaylı)
Pelin AKIN ÖZALP	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	17.05.2026 tarihine kadar	851.907.593 (Dolaylı)	21,84 (Dolaylı)
Selim AKIN	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	851.907.593 (Dolaylı)	21,84 (Dolaylı)
İrfan ERCİYAS	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur
Sıla CILIZ İNANÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur
Gündoğan DURAK	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur
Mehmet Bahattin	Bağımsız Yönetim Kurulu	17.05.2026	Yoktur	Yoktur

YÜCEL	Üyesi	tarihine kadar		
Funda Çağlan MURSALOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur
Oğuz SATICI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2026 tarihine kadar	Yoktur	Yoktur

Şirketi Tanıtıcı Genel Bilgiler

Şirket Unvanı	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket (halka açık)
Merkez Adresi	:	Büyükdere Cad. Levent Loft Binası No: 201 C Blok K: 8 Levent İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	:	İstanbul
Ticaret Sicil No	:	372279-0
Vergi Dairesi	:	Zincirlikuyu
Vergi No	:	0340051780
MERSIS No	:	0034005178000019
Tescil Tarihi	:	19.06.1997
Süre	:	Süresiz
Faaliyet Konusu	:	Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak
İnternet Sitesi	:	www.akfengyo.com.tr
Telefon Numarası	:	0212 371 87 00
Faks Numarası	:	0212 319 87 10

II.2. Yeni kurulacak Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.

Ortaklık Yapısı

Time-in Turizm Yatırımları A.Ş.			
Pay Sahibinin Ticaret Ünvanı	**Türü**	**Sermaye Tutarı (TL)**	**Sermaye Oranı (%)**
Akfen GYO	Nama	1.094.173.000,00	100,00
Toplam	-	**1.094.173.000,00**	**100,00**

Time-in'in sermayesini temsil eden payların tamamı nama yazılı olup, Akfen GYO'ya ait olacaktır.

Yönetim Kurulu

Time-in'in Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:
Selim Akın – Yönetim Kurulu Başkanı
Pelin Akın Özalp – Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Sıla Cılız İnanç – Yönetim Kurulu Üyesi

III. BÖLÜNME İŞLEMİNE TARAF ŞİRKETLERİN ESAS FAALİYET KONULARI İLE SÖZ KONUSU FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Akfen GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak amacıyla kurulmuştur.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

Akfen GYO'nun bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2025 tarihli konsolide finansal tablolarında yer alan önemli hesap bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

Tablo 1: 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Hesaplar	**Değer (TL)**
Dönen Varlıklar	4.856.713.155
Duran Varlıklar	39.886.662.751
Toplam Varlıklar	**44.743.375.906**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.192.341.382
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.631.945.820
Özkaynaklar	
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	32.674.145.434
Kontrol gücü olmayan paylar	244.943.270
Toplam Kaynaklar	**44.743.375.906**

Tablo 2: 31.12.2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Kar Veya Zarar Ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Hesaplar	**Değer (TL)**
Hasılat	1.645.944.913
Satışların maliyeti (-)	(95.442.886)
Brüt Kar	**1.550.502.027**
Esas Faaliyet Karı	3.464.187.431
Finansman Geliri/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı	**3.483.355.639**
Vergi Öncesi Kar	4.168.378.236
Dönem Karı	**2.622.212.363**
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)	2.637.699.584
Kontrol gücü olmayan paylar	10.694.824
Ana ortaklık payları	2.627.004.760

Time-in ise iştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle ve paylarının tamamı Akfen GYO'ya ait olmak üzere kurulacak olup, esas faaliyet konusu; her tür turizm tesisi ve konaklama tesislerini işletmek, işlettirmek, kiralamak, buraların işletilmesi için gereken ulusal ve uluslararası organizasyonları yapmak, ilgili mevzuat düzenlemelerine göre alınacak tahsisler üzerine turistik tesisler inşa etmek, ettirmek ve bunları işletmek, işlettirmek, her tür gayrimenkul projesine yatırım yapmak, her tür inşaat ve taahhüt işleri ile her türlü uluslararası ihale ve taahhüt işlerini yaptırmak, gerçek ve tüzel kişilerle anlaşmalar yapmaktır.

IV. DEVREDİLECEK VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Akfen GYO'nun, kısmi bölünme suretiyle yeni kurulacak Time-in'e devredeceği ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolarındaki kayıtlı değeri 1.094.173.000,00 TL olan varlık ve yükümlülüklerinin detaylı dökümü **Ek**'de yer almaktadır.

V. KISMİ BÖLÜNME İŞLEMİNİN GEREKÇESİ

Akfen GYO'nun konsolide portföyünde, halihazırda; yurtiçi ve yurtdışı şehir otelleri, üniversite yurtları, kira geliri üreten tesisler, inşaat ve geliştirme aşamasında olan proje yatırımları ile yaz turizmine yönelik 5 yıldızlı tatil köyü yatırımı yer almaktadır.

İştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle, Akfen GYO portföyünde yer alan Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gölköy Mahallesi, 325. Sokak No:7 adresinde bulunan, Bodrum Loft Tatil Köyü yatırımının, paylarının

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

tamamına Akfen GYO tarafından sahip olunmak üzere ve münhasıran söz konusu amaç için yeni kurulacak ayrı bir şirket bünyesine taşınması sağlanacaktır.

Böylece, Bodrum Loft Tatil Köyü yatırımı, Akfen GYO'nun diğer doğrudan faaliyetlerinden ayrıştırılacak ve kurulacak yeni şirketin ana faaliyetini oluşturacaktır. Bu sayede, doğrudan ilgili hizmete odaklanmak suretiyle, operasyonel ve pazarlama ihtiyaçları açısından daha etkin ve özel konsantrasyon odaklı bir yapıda faaliyet gösterilmesi sağlanarak, ilgili faaliyette rekabet gücünün ve etkinliğinin artırılması sağlanacaktır. Sonuç olarak, gerçekleştirilecek kısmi bölünme işleminin, Akfen GYO'nun operasyonel ve finansal etkinliğinin güçlendirilmesine hizmet edeceği değerlendirilmektedir.

VI. BÖLÜNME ORANI VE PAYLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER

SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17 nci maddesi uyarınca kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilecek kısmi bölünme işleminde uzman kuruluş görüşü aranmamaktadır. Akfen GYO, bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri vergi mevzuatı hükümlerine uygun olarak kayıtlı değeri üzerinden yeni kurulacak Time-in'e devredecektir.

Öte yandan, iştirak modeliyle gerçekleşecek bu bölünme neticesinde Time-in'in paylarının tamamı Akfen GYO tarafından iktisap edilecektir. Bu çerçevede, Akfen GYO mevcut durumda doğrudan iktisap ettiği bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri Time-in üzerinden dolaylı olarak iktisap eder hale gelecektir. Sonuç olarak, kısmi bölünme işlemi neticesinde Akfen GYO'nun sermayesinde, ortaklık yapısında veya konsolide malvarlığında bir değişiklik meydana gelmeyecektir.

VII. BÖLÜNMENİN ÇALIŞANLAR VE ALACAKLILARA ETKİSİ

TTK'nın 175 inci maddesi uyarınca bölünme işlemine taraf şirketler, TTK'nın 174 üncü maddesinde belirtilen ilanların yayımından itibaren 3 ay içinde istemde bulunan alacaklıların alacaklarını teminat altına almak zorundadır. Bununla birlikte, aynı maddenin ikinci fıkrasında ise, alacaklıların alacaklarının tehlikeye düşmediğinin ispat edilmesi halinde teminat alma yükümlülüğün ortadan kalktığı hüküm altına alınmıştır. İşbu bölünme işleminin, iştirak usulü ile gerçekleştirilecek olması nedeniyle yeni kurulacak şirketin sermayesini temsil eden payların tamamı Akfen GYO'ya ait olacak ve konsolide olarak bakıldığında Akfen GYO'nun malvarlığında bir değişiklik olmayacaktır. Bu kapsamda, söz konusu bölünme işleminin Akfen GYO'nun alacaklılarını tehlikeye düşüren bir durum yaratmadığı değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, kısmi bölünme kapsamında hazırlatılan yeminli mali müşavirlik raporunda da alacaklıların alacaklarının tehlikeye düşmediğine ilişkin tespite yer verilmektedir.

Öte yandan, Bodrum Loft Tatil Köyü'nün faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için istihdam edilen çalışanlar içerisinde Akfen GYO personeli bulunmamakta olup, ilgili personel ihtiyacı, tesisin işletmeciliğini gerçekleştiren şirket olan Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. tarafından sağlanmaktadır. Bu kapsamda, söz konusu kısmi bölünme işleminin Akfen GYO çalışanları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

VIII. BÖLÜNME İŞLEMİ İLE ULAŞILMAK İSTENEN HEDEFLERİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNİ ÖNLEME İHTİMALİ BULUNAN MUHTEMEL RİSKLER

İştirak modeli ile kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme işleminde, sermaye piyasası mevzuatında belirtilen süre içinde gerekli onayların alınamaması veya genel kurulun toplanamaması hususları dışında herhangi bir riskin olmadığı değerlendirilmiştir.

EK-2.1: KISMİ BÖLÜNMEYE KONU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2025 Tarihli Finansal Tabloları İtibarıyla İştirak Modeliyle Kısmi Bölünme İşlemine Konu Edilecek Varlık ve Yükümlülüklerinin Mukayyet Değerleri

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Loft – Buyukdere Cad. No:201
C Blok K.8 34394 Levent, Istanbul - TURKEY
Tel :+90.212.371.87 00
Fax: +90.212.279 62 62

VARLIKLAR		**YASAL KAYITLI DEĞERİ (TL)**
HESAP NO	**HESAP ADI**	
102	Bankalar	80.981.247,07
1360101001	Diğer Çeşitli Alacaklar	18.652.972,91
1800101001	Gelecek Aylara İlişkin Giderler (Sigorta Giderleri)	344.496,32
1800101005	Gelecek Aylara İlişkin Giderler (Kira Giderleri)	923.993,48
2540101001	Taşıtlar	9.891.721,28
2550101001	Demirbaşlar	40.228,62
2570101254	Birikmiş Amortismanlar-Taşıtlar	-9.891.721,28
2570101255	Birikmiş Amortismanlar-Demirbaşlar	-8.045,72
2600101001	Haklar	488.451.504,19
2600301001	Haklar Enflasyon Düz. Farkları-2023	906.585.103,20
2680101260	Hakların Amortismanı	-46.947.085,38
2680301260	Hakların Amortismanı Enflasyon Düz. Farkları-2023	-76.968.371,94
Varlıklar Toplamı		**1.372.056.042,75**
YÜKÜMLÜLÜKLER		**YASAL KAYITLI DEĞERİ (TL)**
HESAP NO	**HESAP ADI**	
3360101001	Diğer Çeşitli Borçlar	-5.824.303,84
3730201001	Maliyet Gider Karşılığı (Kira Giderleri)	-726.042,16
5220101001	M.D.V. Yeniden Değerleme Artışları	-271.332.696,75
Yükümlülükler Toplamı		**-277.883.042,75**
NET KAYITLI DEĞER (TL)		**1.094.173.000,00**