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

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."

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.

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

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 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

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.

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

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

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

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

VARLIKLAR		YASAL KAYITLI DEĞERİ (TL)
HESAP NO	HESAP ADI	
102	Bankalar	80.981.247,07

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

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**