

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAŞVURU İZAHNAMESİ

Başvuru İzahnamesi yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup, henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in (www.iongyo.com) adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek olan Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ziraatyatirim.com.tr) adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayınlanacaktır. Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar yatırım kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:36 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048974
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAŞVURU İZAHNAMESİ

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul")/...../2026 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu nama yazılı pay ile mevcut ortaklardan Mehmet Kalyoncu'ya ait 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet B Grubu nama yazılı pay olmak üzere toplamda 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B Grubu nama yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de 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 İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.iongyo.com) ve halka arzda satışa aracılık edecek olan Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.ziraatyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz eden, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin 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 değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi 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.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cod. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415053-5

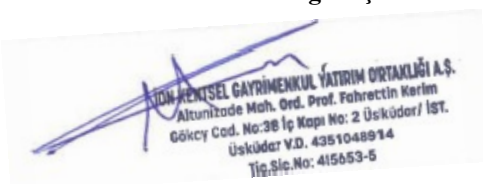



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKENT B BLOK
NO: 446 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname’nin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ	10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	11
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	12
2. ÖZET	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	37
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	38
5. RİSK FAKTÖRLERİ	42
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	63
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	81
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	92
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	93
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	96
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	103
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	105
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	105
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	106
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	106
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	115
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	115
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	119
19. ANA PAY SAHİPLERİ	120
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	122
21. DİĞER BİLGİLER	124
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	131
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	133
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	135
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	145
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEME İLİŞKİN BİLGİLER	169
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	171
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	172
29. SULANMA ETKİSİ	174
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	175
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	177
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	177
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	188
34. İNCELEMEMEYE AÇIK BELGELER	189
35. EKLER	189

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
a.d.	: Anlamsız değer
A.Ş.	: Anonim Şirketi
ABD Doları / USD	: Amerika Birleşik Devletleri Doları
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	: 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	: 29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ
Aracı Kurum / Ziraat Yatırım / Konsorsiyum Lideri	: Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	: Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ile Ziraat Yatırım arasında 07.01.2026 tarihinde akdedilen Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi ve [●] tarihinde imzalanan “Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi”
ATM	: Otomatik Para Çekme Makinesi (<i>Automated Teller Machine</i>)
AVM	: Alışveriş Merkezi
Avro / Euro	: Avrupa Birliği Para Birimi
Bağımsız Bölüm	: 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 2’nci maddesine göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri
BDS	: Bağımsız Denetim Standartları
BİST/BİAŞ/Borsa/ Borsa İstanbul	: Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	: Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirmesi

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 415653/İRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

KISALTMALAR	TANIMLAR
ÇED Raporu	: Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	: 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	: 10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	: 11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Damga Vergisi Kanunu	: 11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Dar Mükellef	: Türkiye’de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
EFT	: Elektronik Fon Transfer
EGKS	: Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	: Şirket’in esas sözleşmesi
Fiyat Tespit Raporu	: Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Ziraat Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
İon Kentsel GYO/Şirket/İhraççı	: İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurul	: İon Kentsel GYO genel kurulu
GSYH	: TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safı Yurtiçi Hasıla
GVK	: 06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	: 23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İş Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

KISALTMALAR	TANIMLAR
Halka Arz Eden Pay Sahibi	: Mehmet Kalyoncu
Halka Arz Edenler	: Halka Arz Eden Pay Sahibi (Mehmet Kalyoncu) ve İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Halka Arz Edilecek Paylar	: Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet pay ile mevcut ortaklardan Mehmet Kalyoncu'ya ait 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet pay olmak üzere toplam 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B Grubu nama yazılı pay
Hazine Bakanlığı	: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
ISIN	: International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İmar Kanunu	: 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	: 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	: 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	: 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
Kalyon Kentsel	: Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	: 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kat Mülkiyeti Kanunu	: 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KDV	: Katma Değer Vergisi
KGK	: Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KFE	: Konut Fiyat Endeksi

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




KISALTMALAR	TANIMLAR
Kurul/SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	: 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	: 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi
m²	: Metrekare
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	: Merkezi İş Alanı
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	: 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
OVP	: Orta Vadeli Plan 2025-2027
Özel Durumlar Tebliği	: 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Tebliği	: 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	: 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ	: 14.07.2003 tarihli ve 25168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	: 28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SMK	: 10.01.2017 tarihli ve 29944 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu
SMMM	: Serbest Muhasebeci Mali Müşavir

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
 Gökyay Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
 Üsküdar V.D. 4351048914
 Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 FİNANSMEN. MAH. FİNANS CAD. B BLOK
 NO: 146 CUMRANIYE İSTANBUL
 BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


KISALTMALAR	TANIMLAR
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	: 16.06.2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	: 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket Portföyü	: İon Kentsel GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	: Türkiye’de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TBK	: 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TKHK	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	: Türk Lirası
TMK	: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSPB	: Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TMS/TFRS	: Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TTK	: 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
VUK	: 10.01.1961 tarihli ve 10705 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınışade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANŞKENT MAH. FİNANŞ CAD. B BLOK
NO: 141 BEŞİKÖZ/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

KISALTMALAR	TANIMLAR
YAG	: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	: [●] adet ve altında başvuru yapmaları şartıyla; Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımı dışında kalan ve merkezi Türkiye’de bulunan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler [●] adet ve altında başvuru şartı ile bu kategoriden başvurabilir).
Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar	: [●] adet ve üzerinde başvuru yapmaları şartıyla; Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler [●] adet ve üzerinde başvuru şartı ile bu kategoriden başvurabilir.)
Yİ-ÜFE	: Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi
YMM	: Yeminli Mali Müşavir
Yıldız Pazar	: Borsa’ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 2.000.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	: İon Kentsel GYO’nun yönetim kurulu

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




I. BORSA GÖRÜŞÜ

[Borsa İstanbul görüşü ilerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**



Mehmet Kalyoncu

10

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İNANŞKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 14/1 ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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 yoktur.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.




Mehmet Kalyoncu


11

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım
İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Mehmet KALYONCU Yönetim Kurulu Başkanı	
 06/02/2026	İZAHNAME’NİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım
Mehmet KALYONCU	
 06/02/2026	İZAHNAME’NİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş		Sorumlu Olduğu Kısım
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		
Davut DURMUŞ Yetkili	Tijen KANDEMİR Genel Müdür Yardımcısı	
 06/02/2026	 06/02/2026	İZAHNAME’NİN TAMAMI

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



İzahname'nin 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 İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Aslı Şahin ÖZACAR Görevi: Sorumlu Denetçi	31.12.2022 ve 31.12.2023 ve 31.12.2024 ve 30.09.2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporları

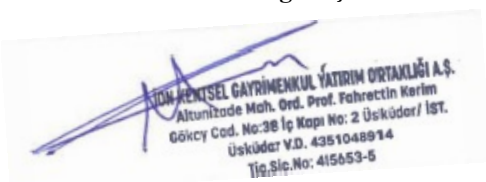
İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Dilek YILMAZ Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Ekrem KAYA Görevi: Lisanslı Değerleme Uzmanı	Ek/5'te Yer Alan 31.12.2025 tarih ve 2025-00137 sayılı, 20.11.2025 tarih ve 2025-00138 sayılı, Gayrimenkul Değerleme Raporları

İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Sorumlu Olduğu Kısım:
Av. Ömer Gökhan Özmen Av. Güneş Yalçın	Bağımsız Hukukçu Raporu

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<p>Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.</p> <p>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</p> <p>İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</p> <p>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</p>
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı "İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p>Hukuki statüsü: Anonim Şirket</p> <p>Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları</p> <p>Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>Adresi: Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 38 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul</p>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin	<p>Şirket, Kurul'un 25.09.2025 tarih ve 52/1734 sayılı iznini takiben, 21.11.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 07.11.2025 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.</p> <p>Şirket'in ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.</p>

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökay Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 148 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından 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.

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılındaki payı %5,4, 2024 yılındaki payı ise %5,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut segmentinde faaliyet gösteren Şirket aktifine kayıtlı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkinde yer alan arsa üzerinde, "İon Riva Projesi"ni yürütmektedir. Mevcut durumda İstanbul İli Beykoz İlçesi Riva Mahallesi'nde İon Riva Projesi'nin birinci etabı geliştirilmektedir.

Şirket Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin tapu bilgileri şu şekildedir:

S.No	Konum	Ada	Parsel	m ²
1	İstanbul Beykoz Riva	1066	1	28.157,69
2	İstanbul Beykoz Riva	1067	1	23.098,18
3	İstanbul Beykoz Riva	1169	1	25.070,94
4	İstanbul Beykoz Riva	1171	1	24.476,27
5	İstanbul Beykoz Riva	1172	4	17.913,75
6	İstanbul Beykoz Riva	1173	1	18.285,21
7	İstanbul Beykoz Riva	1174	1	6.670,62
8	İstanbul Beykoz Riva	1175	1	16.045,89
9	İstanbul Beykoz Riva	1176	1	36.955,99
10	İstanbul Beykoz Riva	1177	1	13.212,41
11	İstanbul Beykoz Riva	1178	1	21.018,40
12	İstanbul Beykoz Riva	1211	1	38.279,94
13	İstanbul Beykoz Riva	1212	1	9.408,34
14	İstanbul Beykoz Riva	1213	5	24.598,83

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 446 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

15	İstanbul Beykoz Riva	1214	1	43.077,77
16	İstanbul Beykoz Riva	1215	1	12.171,29
17	İstanbul Beykoz Riva	1216	1	9.367,95
18	İstanbul Beykoz Riva	1217	1	11.564,07
19	İstanbul Beykoz Riva	1218	1	12.594,39
20	İstanbul Beykoz Riva	1219	1	25.765,92
21	İstanbul Beykoz Riva	1220	4	48.204,14
22	İstanbul Beykoz Riva	-	3048	84.055,38
23	İstanbul Beykoz Riva	-	2531	76.505,00
24	İstanbul Beykoz Riva	-	2311	4.542,00
25	İstanbul Beykoz Riva	-	1819	1.127,00
26	İstanbul Beykoz Riva	-	2521	6.741,00
	Toplam	-	-	638.908,37

Riva Projesi'nin birinci etabını oluşturan 1173 ada 1 parsel, 1177 ada 1 parsel ve 1178 ada 1 parsel üzerinde 126 adet villa inşa edilmektedir. Etabın inşaat ilerleme seviyesi 1173 ada 1 parsel için %1,43, 1177 ada 1 parsel için %47,29, 1178 ada 1 parsel için %70,49 olmuştur. Villaların 82 adedinin ön satışı gerçekleşmiş olup toplam satış bedeli 1,995 milyar TL olmuştur.

2531 parsel ile ilgili olarak İon Kentsel GYO ve taşınmaz maliki arasında 12.08.2025 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Karşılığı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi" akdedilmiş olup, sözleşme hükümlerine göre proje kapsamında inşa edilecek Bağımsız Bölümlerin üçüncü kişilere satışı ve pazarlaması Şirket tarafından gerçekleştirilecektir. Şirket, sözleşme kapsamında taşınmaz üzerinde imar durumuna uygun olarak proje hazırlayıp inşaatı gerçekleştirecek, Bağımsız Bölümleri satacak ve satıştan elde edilen hasılat %45 malik, %55 Şirket şeklinde paylaşılacaktır.

31.12.2025 tarih ve 2025-00137 sayılı değerleme raporu ile 20.11.2025 tarih ve 2025-00138 sayılı değerleme raporlarına göre taşınmazların pazar değerleri şu şekildedir:

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415053-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 45/1 ÜMRANİYE/ İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	Değer (TL)	Değerleme Raporu Tarihi
Ruhsatlı Parseller 1173-1777-1778 No'lu Parsellerin Proje Değeri	3.042.996.000	31.12.2025
Ruhsatsız Diğer Parsellerin Pazar Değeri	14.021.148.000	31.12.2025
2531 No'lu Parselden Kaynaklı Hak ve Faydanın Değeri	686.280.000	31.12.2025
1819 No'lu Parselin Pazar Değeri	33.150.000	20.11.2025
2311 No'lu Parselin Pazar Değeri	66.940.000	20.11.2025
2521 No'lu Parselin Pazar Değeri	109.230.000	20.11.2025
Toplam	17.959.744.000	

Konut Sektörü

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %20,5 artmıştır.

2025 yılında ise Türkiye’de 1.688 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılı konut satışları bir önceki yılın %14,3 üzerinde gerçekleşmiştir.

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Kasım 2025 itibarıyla ise konut fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına (Kasım 2024) oranla %31,4 artmıştır.

2022 ve 2023 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 722 bin ve 925 bin’dir. 2024 yılında ise 854 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2023 yılına göre %7,7 aşağıdadır. 2025 Ocak-Eylül döneminde ise yapı ruhsatı verilen daire adedi 754 bin’dir.

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı %63 olarak gerçekleşirken, 2024 yılı ortalama artış oranı ise %52 olmuştur. Kasım 2025 itibarıyla yıldan yıla artış %23,93 seviyesindedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO’ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO’lar Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		<p>GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.</p> <p>Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı işbu izahname tarihi itibarıyla 49'a yükselmiştir. 2025 ikinci çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 673 milyar TL iken konsolide olmayan aktif toplamları 1.367 milyar TL'dir.</p>												
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımdaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p>												
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket, 20.10.2022 tarihinde "Güney Riva Turizm ve İnşaat A.Ş." ünvanıyla kurulmuş olup, İstanbul Ticaret Siciline Müdürlüğü'ne 415653- sicil numarası ile kayıtlıdır. Şirket'in Güney Riva Turizm ve İnşaat A.Ş. olan ticari ünvanı 15.04.2024 tarihinde "Kalyon Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi", 04.08.2025 tarihinde "İon Kentsel Gayrimenkul A.Ş." ve son olarak Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan onaya istinaden 18.11.2025 tarihinde İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ortak Adı Soyadı/Unvanı</th> <th>Sermaye Tutarı (TL)</th> <th>Sermaye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.</td> <td>350.000.000</td> <td>70,0</td> </tr> <tr> <td>Mehmet Kalyoncu</td> <td>150.000.000</td> <td>30,0</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>500.000.000</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Kalyon Kentsel'in ise paylarının tamamı Mehmet Kalyoncu'ya aittir. Dolayısıyla Mehmet Kalyoncu dolaylı olarak Şirket paylarının %100'üne sahip olup, hâkim ortak konumundadır.</p>	Ortak Adı Soyadı/Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.	350.000.000	70,0	Mehmet Kalyoncu	150.000.000	30,0	Toplam	500.000.000	100,0
Ortak Adı Soyadı/Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)												
Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.	350.000.000	70,0												
Mehmet Kalyoncu	150.000.000	30,0												
Toplam	500.000.000	100,0												
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak	<p>Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup 500.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip ödenmiştir.</p>												

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 44B ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

<p>%5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 5.000.000 adet pay karşılığı 5.000.000 TL'den; B grubu nama yazılı 495.000.000 adet pay karşılığı 495.000.000 TL'den oluşmaktadır.</p> <p>A Grubu nama yazılı 5.000.000 TL nominal değerli 5.000.000 adet pay ile B Grubu nama yazılı 145.000.000 TL nominal değerli 145.000.000 adet pay Mehmet Kalyoncu'ya aittir.</p> <p>B Grubu nama yazılı 350.000.000 TL nominal değerli 350.000.000 adet pay Kalyon Kentsel'e aittir. Pay gruplarının detayına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.</p> <table border="1" data-bbox="462 600 1484 891"> <thead> <tr> <th>Ortağın</th> <th colspan="2">Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı</th> </tr> <tr> <th>Adı Soyadı/Ünvanı</th> <th>Pay Grubu</th> <th>İzahname Tarihi İtibarıyla</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>(TL) (%)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Mehmet Kalyoncu</td> <td>A</td> <td>1.500.000 0,30</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>148.500.000 29,70</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.</td> <td>A</td> <td>3.500.000 0,70</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>346.500.000 69,30</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td>500.000.000 100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in %70'ine sahip olan Kalyon Kentsel'in sermayesi 100.000.000 TL olup paylarının tamamı Mehmet Kalyoncu'ya aittir. Dolayısıyla Mehmet Kalyoncu, doğrudan ve dolaylı olmak üzere Şirket paylarının %100'üne sahiptir.</p> <p>Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilmektedir. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.</p>	Ortağın	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı		Adı Soyadı/Ünvanı	Pay Grubu	İzahname Tarihi İtibarıyla			(TL) (%)	Mehmet Kalyoncu	A	1.500.000 0,30	B	148.500.000 29,70	Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.	A	3.500.000 0,70	B	346.500.000 69,30	TOPLAM		500.000.000 100,00	<p>B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p> <p>Şirket'in, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden özel bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır.</p> <table border="1" data-bbox="462 1518 1484 1883"> <thead> <tr> <th>FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2023</th> <th>31.12.2024</th> <th>30.09.2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VARLIKLAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dönen varlıklar</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nakit ve nakit benzerleri</td> <td>680.240</td> <td>39.260.256</td> <td>94.333.873</td> <td>25.724.058</td> </tr> <tr> <td>Finansal Yatırımlar</td> <td>-</td> <td>347.180.613</td> <td>18.527.322</td> <td>12.093.758</td> </tr> <tr> <td>Ticari alacaklar</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2.054.191</td> <td>200.000</td> </tr> <tr> <td>-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2.054.191</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	VARLIKLAR					Dönen varlıklar					Nakit ve nakit benzerleri	680.240	39.260.256	94.333.873	25.724.058	Finansal Yatırımlar	-	347.180.613	18.527.322	12.093.758	Ticari alacaklar	-	-	2.054.191	200.000	-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	2.054.191	-
Ortağın	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı																																																										
Adı Soyadı/Ünvanı	Pay Grubu	İzahname Tarihi İtibarıyla																																																									
		(TL) (%)																																																									
Mehmet Kalyoncu	A	1.500.000 0,30																																																									
	B	148.500.000 29,70																																																									
Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.	A	3.500.000 0,70																																																									
	B	346.500.000 69,30																																																									
TOPLAM		500.000.000 100,00																																																									
FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025																																																							
VARLIKLAR																																																											
Dönen varlıklar																																																											
Nakit ve nakit benzerleri	680.240	39.260.256	94.333.873	25.724.058																																																							
Finansal Yatırımlar	-	347.180.613	18.527.322	12.093.758																																																							
Ticari alacaklar	-	-	2.054.191	200.000																																																							
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	2.054.191	-																																																							

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Özd. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İş Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar Y.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKENT AD. B BLOK
NO: 145 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

-İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	-	-	-	200.000
Diğer alacaklar	-	3.832	12.923.329	15.530.219
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	3.832	12.923.329	15.530.219
Stoklar	751.462.601	901.007.318	5.148.719.278	5.320.402.266
Peşin Ödenmiş Giderler	223.793	7.237.892	204.048.248	64.594.330
-İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	193.744.322	-
-İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	223.793	7.237.892	10.303.926	64.594.330
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	-	6.560.859	173.185
Diğer dönen varlıklar	23.628.110	30.532.474	42.091.273	151.335.526
Toplam Dönen varlıklar	775.994.744	1.325.222.385	5.529.258.373	5.590.053.342
Duran varlıklar				
Diğer alacaklar	-	1.790	1.240	988
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	1.790	1.240	988
Maddi Duran Varlıklar	-	48.599.280	47.814.288	47.342.885
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	16.193	6.146
Ertelemiş Vergi Varlığı	7.076	14.349.364	113.077.484	-
Toplam Duran varlıklar	7.076	62.950.434	160.909.205	47.350.019
TOPLAM VARLIKLAR	776.001.820	1.388.172.819	5.690.167.578	5.637.403.361
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	540.893
Ticari borçlar:	116.438	2.108.429	571.972.489	431.130.465
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	563.055.569	377.446.357
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	116.438	2.108.429	8.916.920	53.684.108
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	432.534	688.764	836.611
Diğer Borçlar	-	103.340.814	677.266	115.611.301
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	-	102.982.924	120.493	56.164.850

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökky Cod. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4361048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	-	357.890	556.773	59.446.451
Ertelenmiş Gelirler	-	-	125.431	4.360.540
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	55.717
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	4.443	2.356.979	-	-
Toplam Kısa vadeli yükümlülükler	120.881	108.238.756	573.463.950	552.535.527
Uzun vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar:	-	-	2.604.905.982	2.193.511.294
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	2.604.905.982	2.193.511.294
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	608.728.144	1.378.481.382	1.954.620.340
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	33.446.764
Toplam Uzun vadeli yükümlülükler	-	608.728.144	3.983.387.364	4.181.578.398
Özkaynaklar				
Çıkarılmış Sermaye	60.540.000	60.540.000	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	127.515.213	127.515.213	336.547.377	336.547.377
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	589.105.913	587.825.726	483.150.706	296.768.887
Net Dönem Karı/Zararı	(1.280.187)	(104.675.020)	(186.381.819)	(230.026.828)
Toplam Özkaynaklar	775.880.939	671.205.919	1.133.316.264	903.289.436
TOPLAM KAYNAKLAR	776.001.820	1.388.172.819	5.690.167.578	5.637.403.361
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Dönen varlıklar nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, diğer alacaklar, ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.				

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İş Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 44B ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar sırasıyla yaklaşık 775,9 milyon TL, 1,32 milyar TL, 5,52 milyar TL ve 5,59 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %70,8 oranında, 2024 yılında da 2023 yılına kıyasla %317,2 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışların temel nedeni stoklarda yaşanan yükseliştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise dönen varlıklar 2024 yıl sonuna göre %1,1 artmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak vadeli ve vadesiz mevduat hesaplarında takip edilen tutarlardan oluşmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 680 bin TL, 39,2 milyon TL, 94,3 milyon TL ve 25,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllar itibarıyla gözlenen değişim temel olarak Şirket'in faaliyet gösterdiği sektördeki nakit akışındaki dalgalanmalardan kaynaklanmaktadır.

Stoklar

Şirket, aktifine kayıtlı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkinde yer alan arsa üzerinde, "İon Riva Projesi"ni yürütmektedir.

Stoklar hesabı, inşaatı devam eden inşaat projelerine ait maliyetler ile projeye konu arsa maliyetlerinden oluşmakta olup, doğrudan maliyetler ile projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsamaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in stokları sırasıyla yaklaşık 751,4 milyon TL, 901 milyon TL, 5,14 milyar TL ve 5,32 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in stokları, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %19,9 oranında artmıştır. 31.12.2024 tarihinde ise 2023 yıl sonuna göre %471,4 artış kaydedilmiştir. Stoklar 30.09.2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre %3,3 artış göstermiştir. Söz konusu artışlar Şirket'in proje geliştirme sürecinden kaynaklanmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler sırasıyla yaklaşık 223 bin TL, 7,2 milyon TL, 204 milyon TL ve 64,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar ağırlıklı olarak devreden katma değer vergisi hesabından oluşmakta olup izahnamede incelenen dönemler olan 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 itibarıyla sırasıyla 23,6 milyon TL, 30,5 milyon TL, 42 milyon TL ve 151,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllar içinde yaşanan

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınkaya Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANŞMEN. MAH. FİNANŞ. CAD. B BLOK
NO: 148 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

artışlar Şirket'in stok üretim maliyetlerine ve satışlarına bağlı olarak kaydedilmiştir.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ağırlıklı olarak maddi duran varlıklar kaleminden oluşmakta olup, söz konusu kalemin 30.09.2025 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payı yaklaşık %99,9'dur. Şirket'in duran varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla 7 bin TL'den 62,9 milyon TL'ye önemli bir artış yaşarken, 2024 yılında da 2023 yılına kıyasla %156 oranında artış göstermiş ve 160,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise duran varlıklar 2024 yıl sonuna göre %71 oranında azalış göstererek 47,3 milyon TL'ye gerilemiştir.

YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak ticari borçlar ve diğer borçlar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %78 ve %20,9'dur.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 31.12.2024'te 2023 yılına göre %429 artmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen artışın ana nedeni ticari borçlardaki artıştır. Kısa vadeli yükümlülükler 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %3,6 azalarak 552,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Ticari Borçlar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla ticari borçlar sırasıyla yaklaşık 116 bin TL, 2,1 milyon TL, 571,9 milyon TL ve 431,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla stok üretimleri doğrultusunda dalgalanma göstermiştir.

Diğer Borçlar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla diğer borçlar sırasıyla yaklaşık 0 TL, 103,3 milyon TL, 677 bin TL ve 115,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak ticari borçlar, ertelenmiş gelirler ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları yaklaşık %52,4, %46,7 ve %0,8'dir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %554 artmış, 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %4,9 artış kaydetmiştir. Uzun vadeli ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş konutların satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN MAH. FINANS CAD. B BLOK
NO: KALEMİRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, geçmiş yıl kâr zararları ve net dönem kâr zararı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %13,4 azalmış ve 31.12.2024'te ise 2023 yılına göre %68,8 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %20,3 azalarak 903,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden özel bağımsız denetimden geçmiş kâr zarar tablosu aşağıda yer almaktadır.

Kar Zarar Tablosu (bin TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025
Hasılat	-	-	-	-	-
Satışların maliyeti (-)	-	-	-	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	-	-	-	-	-
Pazarlama giderleri (-)	-	(28.529)	(46.325)	(23.473)	(80.730)
Genel yönetim giderleri (-)	(264)	(82.669)	(32.255)	(30.584)	(5.178)
Esas faaliyetler-den diğer gelirler	-	446	7.070	92	8.907
Esas faaliyetler-den diğer giderler (-)	-	(3.767)	(240.717)	(122.059)	(404.444)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(264)	(114.520)	(312.228)	(176.024)	(481.446)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	10	42.594	35.947	28.129	6.189
Finansman geliri ve gideri öncesi faaliyet karı/ (zararı)	(254)	(71.925)	(276.280)	(147.895)	(475.257)
Finansman gelirleri	-	112.771	55.062	51.829	1.856

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		Finansman giderleri (-)	-	(6.780)	(14.261)	(12.560)	(1.804)
		Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(1.007)	(144.046)	(50.088)	(154.178)	368.777
		Vergi öncesi karı / (zararı)	(1.261)	(109.980)	(285.568)	(262.804)	(106.428)
		Vergi gideri / (geliri)	(19)	5.305	99.186	(150.030)	(123.599)
		Dönemin vergi gideri	(4)	(9.037)	-	(6.913)	-
		Ertelenmiş vergi gideri	(15)	14.342	99.186	(143.117)	(123.599)
		Dönem karı / (zararı)	(1.280)	(104.675)	(186.382)	(412.834)	(230.027)
		Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-
		Toplam Kapsamlı Gelir	(1.280)	(104.675)	(186.382)	(412.834)	(230.027)
		Şirket'in geliştirmekte olduğu İon Riva Projesi'nin inşaatı devam etmekte olduğundan henüz teslim yapılmamış ve fatura düzenlenmemiştir. Bu nedenle henüz hasılat oluşmamıştır.					
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	Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.					
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	30.09.2025 tarihi itibari ile Şirket'in cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi mevcuttur. Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibari ile dönen varlıkları toplamı 5.590.053.342 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 552.535.527 TL olup, net işletme sermayesi 5.037.517.815 TL'dir. İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir.					

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Örd. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 446 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Dönen Varlıklar	775.994.744	1.325.222.385	5.529.258.373	5.590.053.342
Kısa Vadeli Yükümlülükler	120.881	108.238.756	573.463.950	552.535.527
Net İşletme Sermayesi	775.873.863	1.216.983.629	4.955.794.423	5.037.517.815

Net işletme sermayesi izahname tarihinden sonraki 12 aylık süre boyunca mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu nama yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B grubu paylarıdır.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet pay ile mevcut ortaklardan Mehmet Kalyoncu'ya ait 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet pay olmak üzere toplam 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B Grubu nama yazılı paydan oluşmaktadır.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar'ın ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	<p>İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 500.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir.</p> <p>Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Bunlardan 5.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 495.000.000 adedi nama yazılı B Grubu paylardır.</p>
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: (i) Kar Payı Hakkı, (ii) Oy Hakkı, (iii) Yeni Pay

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 446 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	haklar hakkında bilgi	Alma Hakkı, (iv) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı, (v) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı, (vi) Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı, (vii) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı, (viii) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı, (ix) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı, (x) İptal Davası Açma Hakkı, (xi) Azınlık Hakları ve (xii) Özel Denetim İsteme Hakkı Halka arz edilecek paylar, sahibine sayılanlar haricinde, herhangi ek bir hak sağlamamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmesi için [●] tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul’un görüşü işbu İzahname’nin “I-Borsa Görüşü” kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket’in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kar dağıtım yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme’nin “Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler” başlıklı 31’inci maddesi ile “Kar Dağıtım Zamanı” başlıklı 32’nci maddeleri doğrultusunda Şirket’in genel kurulu tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kar Dağıtım Politikasının belirlenmesine ilişkin 04.11.2025 tarih ve 2025/7 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Şirket, kar dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınacaktır.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk	1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler <ul style="list-style-type: none"> Şirket, proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. Şirket’in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.
-----	--	--

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Karim
Gökky Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN. MAH. FINANS. CAD. B BLOK
NO: 446 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

<p>faktörleri hakkında bilgi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. • Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. • Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır. • İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. • Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. • Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. • Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.
---	---

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KARAGÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.
- Şirket yönetimine hâkim olan hissedarın menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.
- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir.

2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
- 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 gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.
- Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.
- Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.
- Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Özd. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic. Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

		<p>gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. • Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. • Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. • Şirket portföyünün coğrafi açıdan yoğunlaşmış olması konsantrasyon riski oluşturmaktadır.
D. 2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. • Halka Arz Edilecek Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Halka Arz Edilecek Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. <p>Diğer Riskler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Kamu sağlığı ile ilgili endişelerin doğurduğu aksaklıklar, Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Karim
Öğkcy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 48/1 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

- Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- 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.

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 arz, sermaye artırımını yoluyla 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplamda 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B grubu nama yazılı pay ile gerçekleştirilecektir.

Şirket, halka arzdan [●] TL brüt ve [●] TL net gelir elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi halka arzdan [●] TL brüt ve [●] TL net gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [●] TL olması beklenmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti, Halka Arz Edilecek Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Toplam
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	[●]	-	[●]
MKK Üyelik Ücreti (BMSV Dahil)	[●]	-	[●]
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[●]	-	[●]

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapağı No: 2 Üsküdar/İst.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: 448 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		SPK Kurul Ücreti” (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[•]	[•]	[•]								
		Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	[•]	[•]	[•]								
		Aracılık Komisyonu (BMSV Dahil)	[•]	[•]	[•]								
		Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	[•]	-	[•]								
		Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BMSV Dahil)	[•]	[•]	[•]								
		Değerleme Hizmeti	[•]	[•]	[•]								
		Finansal Danışmanlık Hizmeti	[•]	[•]	[•]								
		Toplam Maliyet	[•]	[•]	[•]								
		Halka Arz Edilecek Pay Adedi	120.000.000	35.000.000	155.000.000								
		Pay Başına Maliyet	[•]	[•]	[•]								
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirket’in halka arzı 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 kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25’inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Şirket’in, sermaye artırımını 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 amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kullanım Alanı</th> <th>Kullanım Yüzdesi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Proje maliyetlerinin finansmanı</td> <td>%100-%85</td> </tr> <tr> <td>İşletme ihtiyaçlarının karşılanması</td> <td>%0-%15</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>%100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun</p>				Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi	Proje maliyetlerinin finansmanı	%100-%85	İşletme ihtiyaçlarının karşılanması	%0-%15	TOPLAM	%100
Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi												
Proje maliyetlerinin finansmanı	%100-%85												
İşletme ihtiyaçlarının karşılanması	%0-%15												
TOPLAM	%100												

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökky Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 448 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

		<p>değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. 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. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlenmelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.</p>
E.3	<p>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</p>	<p>Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.</p> <p>Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu pay ile mevcut ortak Mehmet Kalyoncu'ya ait 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B Grubu nama yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu payın halka arz öncesi çıkarılmış sermayeye oranı %24,00 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %19,35'tir.</p> <p>Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet B Grubu payın halka arz öncesi çıkarılmış sermayeye oranı %7,00 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %5,65'tir.</p> <p>Halka arz ile toplamda 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %25'tir.</p> <p>Satış, Ziraat Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yoluyla Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.iongyo.com) ve Ziraat Yatırım'ın (www.ziraatyatirim.com.tr) adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi</p>

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Altunizade Mah. Özd. Prof. Fahrettin Kerim
 Gökyay Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
 Üsküdar V.D. 4351048914
 Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
 NO: KAPLUMRANIYE / İSTANBUL
 BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	<p>şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.</p> <p>Halka arz edilecek toplam 155.000.000 TL nominal değerli payların;</p> <ul style="list-style-type: none">- [●] TL nominal değerli kısmı (%[●]) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a- [●] TL nominal değerli kısmı (%[●]) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a- [●] TL nominal değerli kısmı (%[●])Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a- [●] TL nominal değerli kısmı (%[●])Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a <p>gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.</p> <p>SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza 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 Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p> <p>Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan Halka Arz Eden Pay Sahibi pay satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşların danışmanlık ücreti, bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve gayrimenkul değerlendirme şirketinin değerlendirme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.</p> <p>Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Ziraat Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ziraat Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. 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. Ziraat Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir</p>

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Özd. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic. Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 446 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Karim
Gökky Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

Mehmet Kalyoncu



35

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B. BLOK
NO: 4/6 ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

<p>E.5 Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Mehmet Kalyoncu'ya ait 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B Grubu nama yazılı payın payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:</p> <p>İhraççı, 06.02.2026 tarihli ve 2026/06 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 06.02.2026 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir. <i>(Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.)</i></p> <p>b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:</p> <p>Kalyon Kentsel 06.02.2026 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 06.02.2026 tarihli taahhüdü ile Mehmet Kalyoncu'nun 06.02.2026 taahhüdü uyarınca Şirket sermayesinde sahip olduğu payların (halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini <i>(Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde halka arz edilen paylardan edinilecek paylar hariçtir.)</i> taahhüt etmiştir.</p> <p>Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:</p> <p>İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesini de kapsamaktadır.</p>
---	--

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 486 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması suretiyle sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde olacaktır.</p> <p>Sermaye artırımını ve ortak satışı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.</p> <table border="1" data-bbox="462 425 1460 672"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th> <th>TL/Oran</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı</td> <td>[●]</td> </tr> </tbody> </table>	Sulanma Etkisi	TL/Oran	Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]	Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]	Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]	Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]
Sulanma Etkisi	TL/Oran											
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]											
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]											
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]											
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]											
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.</p>										

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 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide olmayan finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	
Finansal Tablo Dönemi	31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025
Sorumlu Denetçi	Aslı Şahin Özacar
Adresi	Burhaniye Mahallesi Atilla Sokak No:12 Beylerbeyi 34676 Üsküdar -İstanbul
Telefon	0216 422 52 52
Faks	0216 422 52 64
İnternet Adresi	www.bkrisik.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	BKR International, İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökky Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 145/100 İRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin, özel bağımsız denetimden geçmiş, 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden konsolide olmayan finansal durum tabloları ve kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	680.240	39.260.256	94.333.873	25.724.058
Finansal Yatırımlar	-	347.180.613	18.527.322	12.093.758
Ticari alacaklar	-	-	2.054.191	200.000
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	2.054.191	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	-	200.000
Diğer alacaklar	-	3.832	12.923.329	15.530.219
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	3.832	12.923.329	15.530.219
Stoklar	751.462.601	901.007.318	5.148.719.278	5.320.402.266
Peşin Ödenmiş Giderler	223.793	7.237.892	204.048.248	64.594.330
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	193.744.322	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	223.793	7.237.892	10.303.926	64.594.330
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	-	6.560.859	173.185
Diğer dönen varlıklar	23.628.110	30.532.474	42.091.273	151.335.526
Toplam Dönen varlıklar	775.994.744	1.325.222.385	5.529.258.373	5.590.053.342
Duran varlıklar				
Diğer alacaklar	-	1.790	1.240	988
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	1.790	1.240	988
Maddi Duran Varlıklar	-	48.599.280	47.814.288	47.342.885
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	16.193	6.146
Ertelenmiş Vergi Varlığı	7.076	14.349.364	113.077.484	-
Toplam Duran varlıklar	7.076	62.950.434	160.909.205	47.350.019

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: KATİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
TOPLAM VARLIKLAR	776.001.820	1.388.172.819	5.690.167.578	5.637.403.361
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	540.893
Ticari borçlar:	116.438	2.108.429	571.972.489	431.130.465
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	563.055.569	377.446.357
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	116.438	2.108.429	8.916.920	53.684.108
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	432.534	688.764	836.611
Diğer Borçlar	-	103.340.814	677.266	115.611.301
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	102.982.924	120.493	56.164.850
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	357.890	556.773	59.446.451
Ertelenmiş Gelirler	-	-	125.431	4.360.540
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	55.717
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	4.443	2.356.979	-	-
Toplam Kısa vadeli yükümlülükler	120.881	108.238.756	573.463.950	552.535.527
Uzun vadeli yükümlülükler				
Ticari borçlar:	-	-	2.604.905.982	2.193.511.294
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	2.604.905.982	2.193.511.294
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	608.728.144	1.378.481.382	1.954.620.340
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	33.446.764
Toplam Uzun vadeli yükümlülükler	-	608.728.144	3.983.387.364	4.181.578.398
Özkaynaklar				
Çıkarılmış Sermaye	60.540.000	60.540.000	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	127.515.213	127.515.213	336.547.377	336.547.377
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	589.105.913	587.825.726	483.150.706	296.768.887

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Karim
 Gökyay Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
 Üsküdar V.D. 4351048914
 Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
 NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
 BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594


FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Net Dönem Karı/Zararı	(1.280.187)	(104.675.020)	(186.381.819)	(230.026.828)
Toplam Özkaynaklar	775.880.939	671.205.919	1.133.316.264	903.289.436
TOPLAM KAYNAKLAR	776.001.820	1.388.172.819	5.690.167.578	5.637.403.361

Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025
Hasılat	-	-	-	-	-
Satışların maliyeti (-)	-	-	-	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	-	-	-	-	-
Pazarlama giderleri (-)	-	(28.529.210)	(46.324.955)	(23.472.767)	(80.730.081)
Genel yönetim giderleri (-)	(263.816)	(82.668.998)	(32.255.038)	(30.584.434)	(5.178.428)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	446.082	7.069.608	92.403	8.906.504
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(3.767.436)	(240.717.473)	(122.059.119)	(404.443.580)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(263.816)	(114.519.562)	(312.227.858)	(176.023.917)	(481.445.585)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	10.103	42.594.340	35.947.370	28.128.941	6.188.838
Finansman geliri ve gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	(253.713)	(71.925.222)	(276.280.488)	(147.894.976)	(475.256.747)
Finansman gelirleri	-	112.770.740	55.061.937	51.828.820	1.855.996
Finansman giderleri (-)	-	(6.780.305)	(14.261.069)	(12.559.699)	(1.804.370)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(1.007.021)	(144.045.515)	(50.088.048)	(154.178.368)	368.776.923
Vergi öncesi karı/(zararı)	(1.260.734)	(109.980.302)	(285.567.668)	(262.804.223)	(106.428.198)
Vergi gideri/(geliri)	(19.452)	5.305.282	99.185.849	(150.029.950)	(123.598.629)
Dönemin vergi gideri	(4.443)	(9.037.007)	-	(6.912.675)	-
Ertelemiş vergi gideri	(15.010)	14.342.289	99.185.849	(143.117.275)	(123.598.629)
Dönem karı/(zararı)	(1.280.187)	(104.675.020)	(186.381.819)	(412.834.173)	(230.026.828)
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	(1.280.187)	(104.675.020)	(186.381.819)	(412.834.173)	(230.026.828)

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Altunizade Mah. Özd. Prof. Fahrettin Kerim
 Göky. Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
 Üsküdar V.D. 4351048914
 Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
 NO: 146 ÜMRANIYE KATANBUL
 BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

30.09.2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" bölümünde verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan Finansal Tablo	İlgili Düzenleme	31.12.2022 (TL)	31.12.2023 (TL)	31.12.2024 (TL)	30.09.2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	673.435	386.307.695	109.253.495	27.996.499
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	751.462.601	901.007.318	5.148.719.278	5.320.402.265
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-	-	-
	Diğer Varlıklar		23.865.784	100.857.806	432.194.805	289.004.597
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	776.001.820	1.388.172.819	5.690.167.578	5.637.403.361
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	-	-	540.893
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	102.982.924	120.493	56.164.850
I	Özkaynaklar	Md.31	775.880.939	671.205.919	1.133.316.264	903.289.436
	Diğer Kaynaklar		120.881	613.983.976	4.556.730.821	4.677.408.182
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	776.001.820	1.388.172.819	5.690.167.578	5.637.403.361

	Konsolide Olmayan Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2022 (TL)	31.12.2023 (TL)	31.12.2024 (TL)	30.09.2025 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	673.435	39.127.082	90.726.173	15.902.741
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-	-	-

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 446 ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

	Konsolide Olmayan Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2022 (TL)	31.12.2023 (TL)	31.12.2024 (TL)	30.09.2025 (TL)
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	666.395	262.021.710	55.057.238	12.093.758

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	Asgari/Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	0%	0%	≤ %10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesinde %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	97%	65%	90%	94%	≥ %51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0%	28%	2%	0%	≤ %49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	0%	0%	≤ %49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	0%	0%	≤ %20
İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	0%	0%	≤ %10
Borçlanma Sınırı	Md.31	0%	15%	0%	6%	≤ %500
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	3%	2%	0%	≤ %10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0%	19%	1%	0%	≤ %10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen 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 Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

*İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5*

Mehmet Kalyoncu

**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594**

Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

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

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

1. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirilmesi olup, bu da geliştirebilecek arsalar temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa bulunamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

2. Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

3. Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket'in geçmişte satın almayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikat olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve gayrimenkulün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Şirket'e ait olmayan ancak gelir

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



paylaşımı olan projelerde, Şirket ile arsa sahipleri ve / veya diğer iş ortakları arasında ortaya çıkabilecek anlaşmazlıklar Şirket'in proje gelirlerindeki payını elde etmesini geciktirebilir, zorlaştırabilir veya tamamen olanaksız hale getirebilir. Böyle durumlarda Şirket Portföyü'ndeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

4. Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 18.11.2025 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5. Şirket Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföyünün profili değişirken Şirket faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemez, portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştirilemez veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise Şirket'in iş planları etkin bir şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

6. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Buna ek olarak, geliştirilmekte olan projeye yönelik olarak gelecekteki satış ve kiralama süreci, genel ekonomik koşullara, gayrimenkul talebine, finansman piyasalarına, proje lokasyonu ve segmentine olan ilgiye bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Projenin hedeflenen süre ve bütçe içinde tamamlanamaması, pazarlama sürecinde gecikmeler yaşanması ya da beklentilerin altında gelir elde edilmesi durumunda, Şirket'in finansal durumu, kârlılığı ve yatırımcılarına sağlayacağı değer olumsuz etkilenebilir.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

Mehmet Kalyoncu



44

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

7. Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Projelerde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülemeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

8. Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.

Muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetlerinin tahmin edilenden fazla olmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

9. Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.

Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ilidir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin veya geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de olası bir deprem sonucunda Şirket'in gayrimenkullerinin depremden etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, yaşanabilecek deprem ve çeşitli diğer afetler nedeniyle Şirket'in projelerinde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

10. İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve/veya eksik kullanılması, projelerin kullanılmaya elverişli olmadan tamamlanarak hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket, kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu Şirket'in ilişkili tarafları olup rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir.


Bu gibi sorumluluklar ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5


45


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: KAPILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

11. Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenen düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket'in üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler ile Şirket harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürlere maruz kalabilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı gerekli koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

12. Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dahil olmak üzere çeşitli kısıtlamalar öngörebilmektedir. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmeleri veya ileride imzalayacağı kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti etmemektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya alınan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

13. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

Mehmet Kalyoncu



46

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

14. Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Böyle bir durumda mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş duruma düşmenin yanı sıra, Şirket finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

15. Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bunlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Ayrıca, Şirket'in tabi olduğu mevzuat gereği, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni gibi zorunlulukların yanı sıra, projelerde mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idarelerin talepleri veya imar planlarında yaşanabilecek değişiklikler doğrultusunda plan ve proje değişiklikleri yapmak zorunda kalması mümkündür. Bu durum, projelerde gecikmelere ve maliyet artışlarına yol açabilir. Şirket faaliyetleri ayrıca çeşitli kamu kurumlarının denetimine tabidir. Denetim sonuçları ruhsat, lisans veya izin iptalleri, idari para cezaları ve diğer yaptırımlarla sonuçlanabilir. Bu tür yaptırımlar şirket faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

16. Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket, olağan faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyuşmazlıkları, ticari davalar, müşteri talepleri, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Şirket bünyesinde çalışan personelleriyle çeşitli davalara taraf olabilir. İlgili davaların Şirket'in aleyhine sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket, muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Önd. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: KATİUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

17. Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket GYO Tebliği uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

18. Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

19. Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, yönetim, yönetici müdürler dahil üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründe, Şirket'inki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANŞMEN. MAH. FİNANS CAD. B. BLOK
NO: 416 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

20. 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.

21. Şirket yönetimine hakim olan hissedarın menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Mehmet Kalyoncu halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A 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 Mehmet Kalyoncu söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında Mehmet Kalyoncu, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Mehmet Kalyoncu'nun çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

22. Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşamaması durumunda itibar riski oluşabilir.

GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesi uyarınca; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, üzerinde proje geliştirilecek arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer ayni haklar tesis edebilmektedir.

Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşamaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.

23. İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 43510489/14
Tic.Sic.No: 415053-6

Mehmet Kalyoncu



49

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANSMEN. B BLOK
NO: 44 BURHANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Şirket, aktifine kayıtlı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkinde yer alan arsalar üzerinde, "İon Riva Projesi"ni yürütmektedir.

Stoklar hesabı, inşaatı devam eden inşaat projelerine ait maliyetler ile projeye konu arsa maliyetlerinden oluşmakta olup, doğrudan maliyetler ile projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsamaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının, stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi

Çevrenin korunması yükümlülükleri ile bu yükümlülükler aykırılıkların sonuçlarına ve çevre konularına ilişkin düzenlemeler Çevre Kanunu, ÇED Yönetmeliği ve Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği ile ikincil düzenlemeler dahil olmak üzere çevre mevzuatında düzenlenmektedir. Bununla birlikte, çevresel etki değerlendirmesine tabi tesisler ÇED Yönetmeliği kapsamında düzenlenmekte olup, Şirket'in faaliyetlerinin eksiksiz yürütebilmesi adına çevre mevzuatı hükümlerine uyumluluk önem arz etmektedir. Bu kapsamda Şirket'e:

- T.C. İstanbul Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün E-71280893-220.03-9726279 sayılı ve ÇED Görüş konulu yazısı uyarınca İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Çayağzı Mah. 1173, 1174, 1177 ve 1178 parsel numaralı mevkide yapılması planlanan 132 Haneli Konut İnşaatı Projesi'nin, toplam konut sayısının ÇED Yönetmeliği EK-II listesi 30. maddesinde belirtilen 300 konut eşik değerinin altında kalması sebebiyle ÇED hükümlerinin uygulanmasına gerek bulunmadığı ve bu bağlamda söz konusu proje için herhangi bir belge düzenlenmesine ihtiyaç duyulmadığı belirtilmiştir.

- T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-71280893-220.03-11388452 sayılı ve ÇED Görüş konulu yazısı uyarınca İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Çayağzı Mah. 1111 Sok. 1173, 1174, 1175, 1176, 1177 ve 1178 parsel numaralı adreste Güney Riva Turizm ve İnşaat Anonim Şirketi tarafından 260 konut inşaatına ait kurulması planlanan Atıksu Arıtma Tesisi projesinin, planlanan kapasitesinin ÇED Yönetmeliği EK-II Madde 51'de belirtilen eşik değerinin altında kalması nedeniyle ÇED Yönetmeliği hükümlerinin uygulanmasına gerek görülmediği belirtilmiştir.

9.1.3. Maddi duran varlıklar ve stoklarda yer alan gayrimenkuller ile yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Şirket'in maddi duran varlıkları, stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
0 Ada 2531 Parsel	Satış vaadi vardır	-	Hasılat Paylaşımı Karşılığı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi	26.11.2025	250.000.000 TL
0 Ada 2531 Parsel	1. Dereceden, Kanuni faiz ile ipotek bulunmaktadır	Malik	İpotek		100.000.000 TL

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 446 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

Finansal tablolarda stoklar arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
1819 No'lu Parsel	11.06.2024	33.150.000	05.01.2026/ OZEL-2025-00138	Stok	-
2311 No'lu Parsel	11.06.2024	66.940.000	05.01.2026/ OZEL-2025-00138	Stok	-
2521 No'lu Parsel	11.06.2024	109.230.000	05.01.2026/ OZEL-2025-00138	Stok	-
2531 No'lu Parsel	13.09.2024	686.280.000	05.01.2026/ OZEL-2025-00137	Stok	-
1173-1777-1778 No'lu Parseller	13.09.2024	3.042.996.000	05.01.2026/ OZEL-2025-00137	Stok	-
Diğer Parseller	13.09.2024	14.021.148.000	05.01.2026/ OZEL-2025-00137	Stok	-

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

30.09.2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar 6.146 TL olup, ağırlıklı olarak haklardan oluşmaktadır.

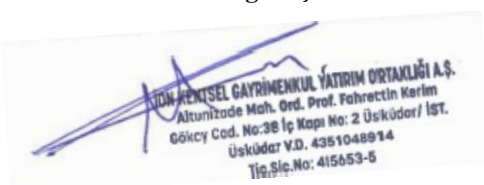
9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler

Yoktur.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

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

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin, özel bağımsız denetimden geçmiş, 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden konsolide olmayan finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2023	2023/2022 Değişim (%)	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
VARLIKLAR							
Dönen varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	680.240	39.260.256	5.672	94.333.873	140	25.724.058	-73
Finansal Yatırımlar	-	347.180.613	a.d.	18.527.322	-95	12.093.758	-35
Ticari alacaklar	-	-	a.d.	2.054.191	a.d.	200.000	-90
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	a.d.	2.054.191	a.d.	-	a.d.
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	a.d.	-	a.d.	200.000	a.d.
Diğer alacaklar	-	3.832	a.d.	12.923.329	337.148	15.530.219	20
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	a.d.	-	a.d.	-	a.d.
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-	3.832	a.d.	12.923.329	337.148	15.530.219	20
Stoklar	751.462.601	901.007.318	19,9	5.148.719.278	471,4	5.320.402.266	3,3

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İş Kapsı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar Y.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN, MAAH, FİNANS AD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2023	2023/2022 Değişim (%)	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Peşin Ödenmiş Giderler	223.793	7.237.892	3.134	204.048.248	2.719	64.594.330	-68
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	a.d.	193.744.322	a.d.	-	a.d.
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	223.793	7.237.892	3.134	10.303.926	42	64.594.330	527
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	-	a.d.	6.560.859	a.d.	173.185	-97
Diğer dönen varlıklar	23.628.110	30.532.474	29	42.091.273	38	151.335.526	260
Toplam Dönen varlıklar	775.994.744	1.325.222.385	70,78	5.529.258.373	317,2	5.590.053.342	1,1
Duran varlıklar							
Diğer alacaklar	-	1.790	a.d.	1.240	-31	988	-20
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	a.d.	-	a.d.	-	a.d.
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	1.790	a.d.	1.240	-31	988	-20
Maddi Duran Varlıklar	-	48.599.280	a.d.	47.814.288	-2	47.342.885	-1
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	a.d.	16.193	a.d.	6.146	-62
Ertelenmiş Vergi Varlığı	7.076	14.349.364	202.689	113.077.484	688	-	a.d.
Toplam Duran varlıklar	7.076	62.950.434	889.533	160.909.205	156	47.350.019	-71
TOPLAM VARLIKLAR	776.001.820	1.388.172.819	79	5.690.167.578	310	5.637.403.361	-1
KAYNAKLAR							
Kısa vadeli yükümlülükler							
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	a.d.	-	a.d.	540.893	a.d.
Ticari borçlar:	116.438	2.108.429	1.711	571.972.489	27.028	431.130.465	-25
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	a.d.	563.055.569	a.d.	377.446.357	-33
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	116.438	2.108.429	1.711	8.916.920	323	53.684.108	502
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	432.534	a.d.	688.764	59	836.611	21
Diğer Borçlar	-	103.340.814	a.d.	677.266	-99	115.611.301	16.970
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	102.982.924	a.d.	120.493	-100	56.164.850	46.513
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	357.890	a.d.	556.773	56	59.446.451	10.577
Ertelenmiş Gelirler	-	-	a.d.	125.431	a.d.	4.360.540	3.376
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	a.d.	-	a.d.	55.717	a.d.
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	4.443	2.356.979	52.949	-	a.d.	-	a.d.
Toplam Kısa vadeli yükümlülükler	120.881	108.238.756	89.442	573.463.950	430	552.535.527	-3,6

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Özd. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cod. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 4351048914 İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	31.12.2022	31.12.2023	2023/2022 Değişim (%)	31.12.2024	2024/2023 Değişim (%)	30.09.2025	2025-09/2024 Değişim (%)
Uzun vadeli yükümlülükler							
Ticari borçlar:	-	-	a.d.	2.604.905.982	a.d.	2.193.511.294	-16
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	a.d.	2.604.905.982	a.d.	2.193.511.294	-16
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	-	a.d.	-	a.d.	-	a.d.
Ertelenmiş Gelirler	-	608.728.144	a.d.	1.378.481.382	126	1.954.620.340	42
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	a.d.	-	a.d.	33.446.764	a.d.
Toplam Uzun vadeli yükümlülükler	-	608.728.144	a.d.	3.983.387.364	554	4.181.578.398	4,98
Özkaynaklar							
Çıkarılmış Sermaye	60.540.000	60.540.000	0	500.000.000	726	500.000.000	0
Sermaye Düzeltme Farkları	127.515.213	127.515.213	0	336.547.377	164	336.547.377	0
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	589.105.913	587.825.726	0	483.150.706	-18	296.768.887	-39
Net Dönem Karı/Zararı	(1.280.187)	(104.675.020)	8.077	(186.381.819)	78	(230.026.828)	23
Toplam Özkaynaklar	775.880.939	671.205.919	-13	1.133.316.264	69	903.289.436	-20
TOPLAM KAYNAKLAR	776.001.820	1.388.172.819	79	5.690.167.578	310	5.637.403.361	-1

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

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

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar sırasıyla yaklaşık 775,9 milyon TL, 1,32 milyar TL, 5,52 milyar TL ve 5,59 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %70,8 oranında, 2024 yılında da 2023 yılına kıyasla %317,2 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışların temel nedeni stoklarda yaşanan yükseliştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise dönen varlıklar 2024 yıl sonuna göre %1,1 artmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak vadeli ve vadesiz mevduat hesaplarında takip edilen tutarlardan oluşmaktadır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerem
Gökıcy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: KATILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 680 bin TL, 39,2 milyon TL, 94,3 milyon TL ve 25,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllar itibarıyla gözlenen değişim temel olarak Şirket'in faaliyet gösterdiği sektördeki nakit akışındaki dalgalanmalardan kaynaklanmaktadır.

Stoklar

Şirket, aktifine kayıtlı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkinde yer alan arsa üzerinde, "İon Riva Projesi"ni yürütmektedir.

Stoklar hesabı, inşaatı devam eden inşaat projelerine ait maliyetler ile projeye konu arsa maliyetlerinden oluşmakta olup, doğrudan maliyetler ile projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsamaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in stokları sırasıyla yaklaşık 751,4 milyon TL, 901 milyon TL, 5,14 milyar TL ve 5,32 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in stokları, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla %19,9 oranında artmıştır. 31.12.2024 tarihinde ise 2023 yıl sonuna göre %471,4 artış kaydedilmiştir. Stoklar 30.09.2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre %3,3 artış göstermiştir. Söz konusu artışlar Şirket'in proje geliştirme sürecinden kaynaklanmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler sırasıyla yaklaşık 223 bin TL, 7,2 milyon TL, 204 milyon TL ve 64,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar ağırlıklı olarak devreden katma değer vergisi hesabından oluşmakta olup izahnamede incelenen dönemler olan 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 itibarıyla sırasıyla 23,6 milyon TL, 30,5 milyon TL, 42 milyon TL ve 151,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllar içinde yaşanan artışlar Şirket'in stok üretim maliyetlerine ve satışlarına bağlı olarak kaydedilmiştir.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ağırlıklı olarak maddi duran varlıklar kaleminden oluşmakta olup, söz konusu kalemin 30.09.2025 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payı yaklaşık %99,9'dur. Şirket'in duran varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına kıyasla 7 bin TL'den 62,9 milyon TL'ye önemli bir artış yaşarken, 2024 yılında da 2023 yılına kıyasla %156 oranında artış göstermiş ve 160,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla ise duran varlıklar 2024 yıl sonuna göre %71 oranında azalış göstererek 47,3 milyon TL'ye gerilemiştir.

YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak ticari borçlar ve diğer borçlar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %78 ve %20,9'dur.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS BLD. B BLOK
NO: KARÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 31.12.2024'te 2023 yılına göre %429 artmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen artışın ana nedeni ticari borçlardaki artıştır. Kısa vadeli yükümlülükler 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %3,6 azalarak 552,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Ticari Borçlar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla ticari borçlar sırasıyla yaklaşık 116 bin TL, 2,1 milyon TL, 571,9 milyon TL ve 431,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla stok üretimleri doğrultusunda dalgalanma göstermiştir.

Diğer Borçlar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla diğer borçlar sırasıyla yaklaşık 0 TL, 103,3 milyon TL, 677 bin TL ve 115,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak ticari borçlar, ertelenmiş gelirler ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları yaklaşık %52,4, %46,7 ve %0,8'dir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %554 artmış, 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %4,9 artış kaydetmiştir. Uzun vadeli ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş konutların satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, geçmiş yıl kâr zararları ve net dönem kâr zararı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %13,4 azalmış ve 31.12.2024'te ise 2023 yılına göre %68,8 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %20,3 azalarak 903,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları

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

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden özel bağımsız denetimden geçmiş kâr zarar tablosu aşağıda yer almaktadır.

Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025
Hasılat	-	-	-	-	-
Satışların maliyeti (-)	-	-	-	-	-

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	-	-	-	-	-
Pazarlama giderleri (-)	-	(28.529.210)	(46.324.955)	(23.472.767)	(80.730.081)
Genel yönetim giderleri (-)	(263.816)	(82.668.998)	(32.255.038)	(30.584.434)	(5.178.428)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	446.082	7.069.608	92.403	8.906.504
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(3.767.436)	(240.717.473)	(122.059.119)	(404.443.580)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(263.816)	(114.519.562)	(312.227.858)	(176.023.917)	(481.445.585)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	10.103	42.594.340	35.947.370	28.128.941	6.188.838
Finansman geliri ve gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	(253.713)	(71.925.222)	(276.280.488)	(147.894.976)	(475.256.747)
Finansman gelirleri	-	112.770.740	55.061.937	51.828.820	1.855.996
Finansman giderleri (-)	-	(6.780.305)	(14.261.069)	(12.559.699)	(1.804.370)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(1.007.021)	(144.045.515)	(50.088.048)	(154.178.368)	368.776.923
Vergi öncesi karı/(zararı)	(1.260.734)	(109.980.302)	(285.567.668)	(262.804.223)	(106.428.198)
Vergi gideri/(geliri)	(19.452)	5.305.282	99.185.849	(150.029.950)	(123.598.629)
Dönemin vergi gideri	(4.443)	(9.037.007)	-	(6.912.675)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(15.010)	14.342.289	99.185.849	(143.117.275)	(123.598.629)
Dönem karı/(zararı)	(1.280.187)	(104.675.020)	(186.381.819)	(412.834.173)	(230.026.828)
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	(1.280.187)	(104.675.020)	(186.381.819)	(412.834.173)	(230.026.828)

Şirket'in geliştirmekte olduğu İon Riva Projesi'nin inşaatı devam etmekte olduğundan henüz teslim yapılmamış ve fatura düzenlenmemiştir. Bu nedenle henüz hasılat oluşmamıştır.

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in net parasal pozisyon kazançları yaklaşık 368 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Şirket'in geliştirmekte olduğu İon Riva Projesi'nin inşaatı devam etmekte olduğundan henüz teslim yapılmamış ve fatura düzenlenmemiştir. Bu nedenle henüz hasılat oluşmamıştır

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Özd. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415053-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 148 BURHANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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:

Şirket'in faaliyetleri kredi riski, likidite riski, kur riski ve faiz oranı riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Bu risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahname'nin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (TL)	30.09.2025
Kısa vadeli yükümlülükler	552.535.527
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	552.535.527
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	4.181.578.398
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	4.181.578.398
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	4.734.113.925
Özkaynaklar	903.289.436
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	500.000.000
TOPLAM KAYNAKLAR	5.637.403.361
Net Borçluluk Durumu (TL)	30.09.2025
A. Nakit	25.724.058
B. Nakit Benzerleri	
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	25.724.058
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	540.893
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	540.893
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-25.183.165
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-25.183.165

Şirket'in borçluluk durumunda en son ara dönem finansal tablo tarihi olan 30.09.2025 tarihinden izahname imza tarihine kadar önemli bir değişiklik olmamıştır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İş Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar Y.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: KATILIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççı'nın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

Şirket'in 500.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır. Şirket, işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri ve yüklenici avansları gibi operasyonlarını hem kendi özkaynaklarıyla hem de projelerde yaptığı ön satışlarla finanse etmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

Finansal Durum Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	120.881	108.238.756	573.463.950	552.535.527
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	540.893
Ticari borçlar:	116.438	2.108.429	571.972.489	431.130.465
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	563.055.569	377.446.357
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	116.438	2.108.429	8.916.920	53.684.108
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	432.534	688.764	836.611
Diğer Borçlar	-	103.340.814	677.266	115.611.301
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	102.982.924	120.493	56.164.850
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	357.890	556.773	59.446.451
Ertelenmiş Gelirler	-	-	125.431	4.360.540
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	55.717
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	4.443	2.356.979	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	-	608.728.144	3.983.387.364	4.181.578.398
Ticari borçlar:	-	-	2.604.905.982	2.193.511.294
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	2.604.905.982	2.193.511.294
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	-	608.728.144	1.378.481.382	1.954.620.340
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	33.446.764
Özkaynaklar	775.880.939	671.205.919	1.133.316.264	903.289.436
Ödenmiş Sermaye	60.540.000	60.540.000	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	127.515.213	127.515.213	336.547.377	336.547.377
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	589.105.913	587.825.726	483.150.706	296.768.887
Net Dönem Karı/Zararı	-1.280.187	-104.675.020	-186.381.819	-230.026.828
TOPLAM KAYNAKLAR	776.001.820	1.388.172.819	5.690.167.578	5.637.403.361

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin nakit akışları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cod. No: 38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 44E ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

TL	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2024	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-172.120	75.652.214	-580.716.915	-228.845.190	-49.423.136
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-	-48.743.541	-629.000	-550.431	-619.585
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-	-	648.492.164	648.492.163	540.893
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)	-172.120	26.908.673	67.146.249	419.096.542	-49.501.828
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	1.134.389	680.239	39.263.306	39.263.306	94.340.859
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi	-282.029	11.674.394	-12.068.696	25.589.306	-19.126.910
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	680.240	39.263.306	94.340.859	483.949.154	25.712.121

A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları

İşletme faaliyetlerinden kaynaklı 2025 yılının ilk 9 ayında 49.423.136 TL nakit çıkışı olurken, 2024 yılında 580.716.915 TL nakit çıkışı olmuş, 2023 yılında 75.652.214 TL nakit girişi ve 2022 yılında 172.120 TL nakit çıkışı olmuştur.

B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları 30.09.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla sırasıyla -619.585 TL, -629.000 TL, -48.743.541 TL ve 0 TL olarak gerçekleşmiştir.

C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Şirket'in finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları 30.09.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla sırasıyla 540.893 TL, 648.492.164 TL, 0 TL ve 0 TL olarak gerçekleşmiştir.

Söz konusu değişimler temel olarak kullanılan kredilerden kaynaklanmaktadır.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket fon durumu ve borçlanma ihtiyacını finansal borç/toplam sermaye ve finansal borç/toplam özkaynaklar oranlarını kullanarak izlemektedir. Net borç, hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Toplam sermaye ise özkaynaklar ile net borcun toplanmasıyla hesaplanmaktadır.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Toplam Finansal Borçlar	0	0	0	540.893
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	680.240	39.260.256	94.333.873	25.724.058
Net Borç	-680.240	-39.260.256	-94.333.873	-25.183.165
Özkaynaklar	775.880.939	671.205.919	1.133.316.264	903.289.436
Finansal Borç / Özkaynaklar	-0,0009	-0,0585	-0,0832	-0,0279

Şirket'in Finansal Borç/Özkaynaklar oranı 30.09.2025 itibarıyla -0,0279 olarak gerçekleşmiş olup, Şirket ilgili dönem itibarıyla net borç pozisyonunda değildir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:36 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic. Sic. No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 48/1 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

11.4. İşletme sermayesi beyanı

30.09.2025 tarihi itibari ile Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi mevcuttur. Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibari ile dönen varlıkları toplamı 5.590.053.342 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 552.535.527 TL olup, net işletme sermayesi 5.037.517.815 TL'dir.

İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Toplam Dönen Varlıklar	775.994.744	1.325.222.385	5.529.258.373	5.590.053.342
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	120.881	108.238.756	573.463.950	552.535.527
Net İşletme Sermayesi	775.873.863	1.216.983.629	4.955.794.423	5.037.517.815

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 ihracçının 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

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımindaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen, Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki beklentiler, dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi, farklı diğer sebeplerden kaynaklı konut fiyatlarındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımlarına ilişkin düzenlemelerdeki değişimler gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Bu bağlamda, TÜİK verilerine göre Ocak-Kasım döneminde ise Türkiye’de 1.434 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 Ocak-Kasım ayı konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 artmıştır.

Öte yandan, inşaat maliyetleri endeksinde 2024 yılı ortalama artış oranı ise %52 olmuştur. Kasım 2025 itibarıyla yıldan yıla artış %23,93 seviyesindedir.

(Kaynak: TÜİK)

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

İzahname’nin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket’in finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

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

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

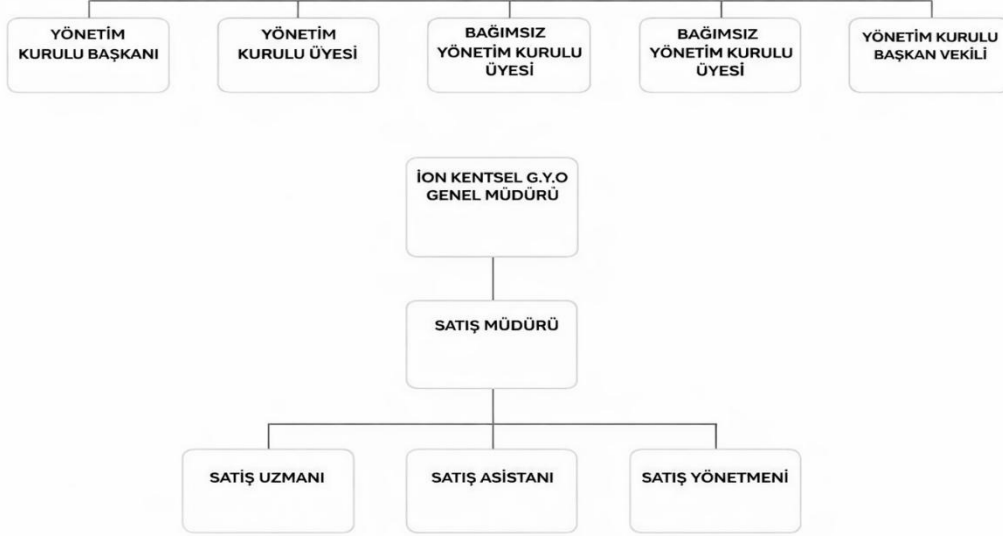
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 446 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI YÖNETİM KURULU



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)
Mehmet Kalyoncu	Yönetim Kurulu Başkanı	Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 38 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	30,00	150.000.000*
Fatma Gökçe Kalyoncu	Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 38 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	-	-
Ali Sinan Manzak	Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 38 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	-	-
Ali Hepşen	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 38 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	-	-
Mine Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 38 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay	-	-

*İzahname tarihi itibarıyla Mehmet Kalyoncu dolaylı olarak Şirket paylarının %100'üne sahiptir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

İşbu İzahname tarihi itibarıyla görevli olan Şirket'in yönetimde söz sahibi personellerine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					TL	%
Umut Zeki Durmaz	Genel Müdür	Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 38 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul	Genel Müdür	Süresiz	-	-

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi

Şirket, 20.10.2022 tarihinde Danış Turizm ve İnşaat A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olup, İstanbul Ticaret Siciline Müdürlüğüne 415653- sicil numarası ile kayıtlıdır. Esas Sözleşme'nin Kuruluş başlıklı 1'inci maddesi uyarınca Şirket'in kurucusu Mep Gıda ve Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'dir. 13.04.2024 tarih ve 11103 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in kurucusunun tam bölünme gerçekleştirdiği ve ticaret sicilinden terkin edildiği görülmektedir.

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş olup mevcut yönetim kurulu başkanı Mehmet Kalyoncu ile yönetim kurulu üyesi Fatma Gökçe Kalyoncu evlidir.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi

Mehmet Kalyoncu – Yönetim Kurulu Başkanı

Mehmet Kalyoncu 2014 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nden mezun olmuştur. Lisans eğitimi sırasında iş hayatına atılan Mehmet Kalyoncu, mimarlık ofislerinde ve inşaat şirketlerinde staj yapmıştır. Üniversiteden mezun olduktan sonra ise, Kalyon Holding'in çeşitli iştiraklerinde farklı kademelerde görev almıştır. Çalışmalarıyla beraber akademik gelişimini de devam ettiren Kalyoncu, uluslararası üniversitelerde programlara katılmış, Harvard Üniversitesi'nde Müzakere, Babson College'da Girişimcilik ve Tufts Üniversitesi'nde Kurumsal Diplomasi eğitimlerini tamamlamıştır. Mehmet Kalyoncu'nun İzahname tarihi itibarıyla pay sahibi olduğu ve yönetim kurulunda görev aldığı şirketler 15.4. başlığı altında belirtilmiştir.

Fatma Gökçe Kalyoncu – Yönetim Kurulu Üyesi

Fatma Gökçe Kalyoncu, Boğaziçi Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü'nden 2013 yılında mezun olmuştur. Ardından Özyeğin Üniversitesi'nde Psikoloji alanındaki yüksek lisansını 2017 yılında tamamlamıştır. Yurtdışında çeşitli üniversitelerde girişimcilik alanındaki programlara katılmıştır. Girişimcilik alanındaki çalışmalarını iş hayatına da aktararak Tırtıl Kids (2020- Devam ediyor), Cocoon (2020- Devam ediyor), Cup of Joy (2024-Devam ediyor) şirketlerinin yönetiminde yer almaktadır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökay Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAR DAD. B BLOK
NO: 48BÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Ali Sinan Manzak – Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Sinan Manzak Uludağ Üniversitesi İşletme bölümünden 2003 yılında mezun olmuştur. Ardından Villanova Üniversitesi'nde Finans ve Yönetim alanında yüksek lisans (MBA) yapmıştır. Daha sonra çalışma hayatına atılan Ali Sinan Manzak, 2007-2010 arasında Tabs Associates, LLC. (A.B.D) şirketinde Muhasebe Müdürü & Mali Yönetim Danışmanı olarak, 2010-2017 yılları arasında Cihan Bilişim Tekstil San. Ve Tic. A.Ş. / CHN Global Enterprises GMBH şirketinde Finans ve Yurt Dışı Operasyonlar Müdürü olarak çalışmıştır. Ardından Kalyon Grubu'na katılarak 2017-2019 yıllarında Skeas Kalyon Enerji Çözümleri şirketinde Mali ve İdari İşler Müdürü olarak, 2019-2021 yıllarında Kalyon İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. Mali İşler Yöneticisi olarak, 2021-2024 arasında Kalyon İşletme Yönetim Danışmanlığı A.Ş. şirketinde Finans, Bütçe ve Planlama Müdürü olarak çalışmıştır. Nisan 2024'ten beri ise Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş. Mali İşler ve İnsan Kaynakları Direktörü olarak görev almaktadır.

Ali Hepşen – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İngilizce İşletme bölümünden 2002 yılında mezun olan Prof. Dr. Ali Hepşen, 2004 yılında Finans alanındaki yüksek lisansını ve 2010 yılında yine Finans alanındaki doktorasını tamamlamıştır. Yüksek Lisans tezi, 'Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması', doktora tezi ise 'Gayrimenkul Piyasalarının Finansal Krizler Üzerindeki Olası Etkileri ve Türkiye'de Gayrimenkul Fiyat Endeksinin Oluşturulmasına Yönelik Bir Model Önerisi' olmuştur. Özellikle gayrimenkul ve finans modelleri alanında çok sayıda araştırma, çalışma ve makalesi bulunmaktadır.

Mine Berra DOĞANER – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Berra Doğaner lisans eğitimini Marmara Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü'nde, yüksek lisans ve doktora eğitimini Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi'nde tamamlamıştır. University of Pensilvanya Wharton School of Finance de doktora üstü çalışmalar yapmıştır.

Doğaner 41 yıllık sermaye piyasası kariyerine Sermaye Piyasası Kurulu'nda kurulduğu yıl başlamış ve 8 yıl süreyle görev yapmıştır. Akabinde özel sektöre geçmiş ve sektörün önde gelen yatırım kuruluşlarında (Ata Yatırım, Es Yatırım, Turkish Yatırım) genel müdür ve yönetim kurulu üyesi olarak üst düzey görevler üstlenmiştir. Eşzamanlı olarak İMKB Yönetim Kurulu Üyesi, MKK Yönetim Kurulu Üyesi, Takasbank Denetim Kurulu Üyesi ve TSPB Başkan Vekilliği gibi sektörel görevlerde bulunmuştur. Marmara Üniversitesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde lisans ve lisansüstü programlarda öğretim görevlisi olarak dersler vermiştir. 2020 yılından beri OSTİM Teknik Üniversitesi öğretim üyesidir.

Doğaner; halen sermaye piyasası mevzuatı kapsamında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Demisaş Döküm Emaye Mamülleri A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Halka kapalı bir aracı kurum olan Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.,'de Yönetim Kurulu Üyesidir. Halka açılma çalışmaları yürüten Luxera GYO da ve Best Brands Grup Enerji A.Ş. nde bağımsız yönetim kurulu üyesidir. Ayrıca Şirketlerin halka arz ve borsada işlem görme sürecinde danışmanlık hizmeti vermektedir.

Umut Zeki Durmaz – Genel Müdür

Umut Zeki Durmaz Anadolu Üniversitesi İktisat bölümünü ve İstanbul Üniversitesi Açık ve

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Uzaktan Eğitim Fakültesi İşletme bölümünü bitirmiştir. Çeşitli şirketlerde bölge satış yöneticiliği deneyimi vardır. 2014-2016 yılları arasında JLL Türkiye’de Ofis Binaları Yönetim Müdürü olarak çalışmıştır. Ardından çeşitli şirketlerde Gayrimenkul Müdürü olarak görev almıştır. 2019’dan beri ise Keyinvest Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık şirketinin ortağıdır.

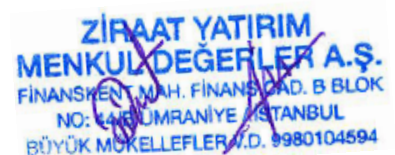
15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
		Şirket	Görevi	(TL)	(%)	
Mehmet Kalyoncu	Yönetim Kurulu Üyeleri	İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	150.000.000	30%	Devam Ediyor
		Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	100.000.000	100%	Devam Ediyor
		Kozyatağı İnşaat Proje Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	50.000	50%	Devam Ediyor
		Tırtıl Kitap Yayın ve Mağazacılık Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	2.500.000	5%	Devam Ediyor
		Coj Kahve VE Gıda Hizmetleri Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Nev Global İnşaat San.ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	100.000	100%	Devam Ediyor
		Nev Alışveriş Merkezi Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	Devam Ediyor
		Kampüs Kentsel Proje Yatırımları İnş.Tah.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	Devam Etmiyor
		Kampüs Global Turizm Yat.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	Devam Etmiyor

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
		Çubuklu Proje Gelişim İnş.San.Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Kalyon İşletme ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		KLY Hava ve Deniz Turizmi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		İspa İnşaat Sanayi ve Pazarlama A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	-	Devam Ediyor
		Kalyon Ventures Teknoloji Ve Bilişim Hiz.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	-	Devam Etmiyor
		Tum Yönetim Kiralama ve İşletme Hiz.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		Tru Otel Restoran ve Parakende İşlt.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Kalyon Enerji Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		Kalyon Electrical Vehicle Enerji Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		Kalyon Teknoloji Yatırımları San.ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		Yıldız Teknoloji Geliştirme Bölgesi Teknopark A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		Taya Yolcu Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	Devam Ediyor
		Taya Petrol Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	Devam Etmiyor

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
		Tiv Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Etmiyor
		MFK Global İnşaat San.ve Tic.A.Ş.	-	600.000	100%	Devam Ediyor
		İSKA Gayrimenkul İnşaat ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	12.500	25%	Devam Ediyor
		Kalyon Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	22.500.000	8%	Devam Ediyor
		Kalyon Havacılık ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	2.372.001	12%	Devam Ediyor
		Kalyon İnşaat san.ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	6.250	0%	Devam Etmiyor
		Kalyon Altyapı ve Enerji Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	6.205	0%	Devam Ediyor
		Avion Akaryakıt Hizmetleri A.Ş.	-	5.000.000	50%	Devam Ediyor
Fatma Gökçe Kalyoncu	Yönetim Kurulu Üyesi	Tırtıl Kitap Yayın ve Mağazacılık Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	47.500.000	95%	Devam Ediyor
		Coj Kahve VE Gıda Hizmetleri Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	Devam Ediyor
		İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	-	Devam Ediyor
Ali Sinan Manzak	Yönetim Kurulu Üyesi	İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Avion Akaryakıt Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Tırtıl Kitap Yayın ve Mağazacılık Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Coj Kahve VE Gıda Hizmetleri Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Ökçü Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351045914
Tic.Sic.No: 415653-5



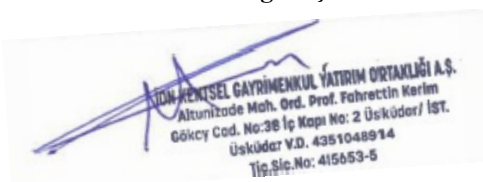
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSMEN MAH. FINANS AD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Adı Soyadı	İhraççıdaki Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler		Sermaye Payı		Durum
Ali Hepşen	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Sümer Varlık Yönetim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
Mine Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		MEE Aps Yazılım ve İnternet Teknolojileri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		IC Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
		Best Brands Grup Enerji Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor
Umut Zeki Durmaz	-	-	-	-	-	-

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




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 kaçaklığı 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.

15.10. 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.

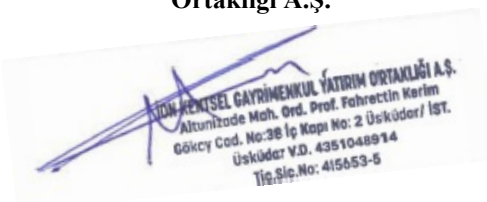
15.11. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline sağlanan ücret ve benzeri menfaatler yoktur.

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

Yoktur.

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 Üyeleri			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi /Kalan Görev Süresi
Mehmet Kalyoncu	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay
Fatma Gökçe Kalyoncu	Yönetim Kurulu Başkanı Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay
Ali Sinan Manzak	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay
Ali Hepşen	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay
Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/ 2 yıl 10 ay

YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Süresi
Umut Zeki Durmaz	Genel Müdür	Genel Müdür	Belirsiz Süreli

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde Şirket tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir 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 14. maddesi, "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." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulacaktır. Dolayısıyla ilgili komitelerin Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelerle uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesine göre "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 sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir." denilmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için SPK'ya başvuran ortaklıklar, SPK tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Şirket'in yönetim kurulunun 04.11.2025 tarih ve 2025/7 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası belirlenmiştir. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar Şirket tarafından gerçekleştirilen 07.11.2025 tarihli genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ücretlendirme Politikası

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, yönetim kurulu tarafından hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirici ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.iongyo.com), özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri kullanılarak yapılır. Şirket'in özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Kâr Dağıtım Politikası

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya 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.

Kâr dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabilir.

Bağış ve Yardım Politikası

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Esas Sözleşme'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde, Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir ve yapılan bağışlar dağıtılabılır kar matrahına eklenir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Bağışlar, SPKn'nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve sair ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil edemez, gerekli özel durum açıklamaları yapılır ve yıl içinde yapılan bağışlara dair bilgiler genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esnasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Esas Sözleşme'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cod. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANŞMEN MAH. FİNANŞ AD. B BLOK
NO: 418 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve Borsa'da işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

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

Şirket'in 31.12.2022 yıl sonu itibarıyla çalışanı yoktur, 31.12.2023 sonu itibarıyla 6, 31.12.2024 yıl sonu itibarıyla 7, 30.09.2025 itibarıyla 6 çalışanı bulunmaktadır. Şirket'in GYO dönüşümü itibarıyla mavi yaka çalışanı bulunmamaktadır.

Şirket'in devam eden projelerindeki ihtiyaca bağlı olarak (örneğin yeni bir projeye başlanması veya mevcut bir projenin tamamlanması) personel sayısında değişiklik olabilmektedir. Personeller, Şirket merkezinin yer aldığı İstanbul ilinde görev yapmaktadır.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

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

Personelin İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

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 07.11.2025 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan %5 ve fazlası olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir. Kalyon Kentsel'in ise sermayesi 100.000.000 TL olup paylarının tamamı Mehmet Kalyoncu'ya aittir. Dolayısıyla Mehmet Kalyoncu, dolaylı olarak Şirket paylarının %100'üne sahiptir.

Tablo: İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi								
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	07.11.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		07.11.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Mehmet Kalyoncu	150.000.000	30,0	150.000.000	30,0	150.000.000	30,0	150.000.000	30,0
Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.	350.000.000	70,0	350.000.000	70,0	350.000.000	70,0	350.000.000	70,0
TOPLAM	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00	500.000.000	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

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Şirket'in sermayesinde oyda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cod. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 34E ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olup tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 5.000.000 adet pay karşılığı 5.000.000 TL'den ve B grubu nama 495.000.000 adet pay karşılığı 495.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu paylara Mehmet Kalyoncu sahiptir.	1	5.000.000	1,0
B	Nama	İmtiyaz bulunmamaktadır.	1	495.000.00	99,0
Toplam				500.000.000	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 paylarının %30'una sahip Mehmet Kalyoncu ve payların %70'ine sahip Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.'dir. Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.'nin tek pay sahibi Mehmet Kalyoncu'dur. Bu nedenle Şirket'in hakim ortağı dolaylı olarak Şirket'in sermayesinin tamamına sahip olan Mehmet Kalyoncu'dur. Bu doğrultuda dolaylı olarak Mehmet Kalyoncu Şirket'te tek başına yönetim hakimiyetine sahiptir. Mehmet Kalyoncu ve Kalyon Kentsel'in yönetim hakimiyetinin kaynağı; yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı tanıyan paylara sahip olması dahil olmak üzere doğrudan ve dolaylı payları ile birlikte Şirket'in paylarının tamamına sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir bulunmamaktadır.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 14'üncü maddesine göre yönetim kuruluna ikiden 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.
- 14'üncü maddesine göre yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cod. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSEMANLIK MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

- 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16'ncı maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16'ncı maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Yoktur.

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

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili tarafları ile yapılan işlemleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kalyon İnşaat San Tic. A.Ş.	-	-	2.054.191	-
TOPLAM	-	-	2.054.191	-

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kalyon İnşaat San Tic. A.Ş.	-	-	193.744.322	-
TOPLAM	-	-	193.744.322	-

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKENT CAD. B BLOK
NO: 44E ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER Y.D. 9980104594

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kalyon İnşaat San Tic. A.Ş. (*)	-	-	563.055.569	377.446.357
TOPLAM	-	-	563.055.569	377.446.357

(*): Şirket ile Kalyon İnşaat A.Ş. (yüklenici) arasındaki proje yapım sözleşmesi kapsamında, projeye ilişkin birikmiş inşaat hakediş borcudur.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Mehmet Kalyoncu (*)	-	-	89.136	56.164.850
Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.(**)	-	102.982.924	31.357	-
TOPLAM	-	102.982.924	120.493	56.164.850

(*): Şirket ortağı tarafından Şirket'e sağlanan finansman nedeniyle ortaya çıkan borç tutarıdır.

(**): Şirket ortağı tarafından Şirket'e sağlanan finansman nedeniyle ortaya çıkan borç tutarıdır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Borçlar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş. (*)	-	-	2.604.905.982	2.193.511.294
TOPLAM	-	-	2.604.905.982	2.193.511.294

(*): Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 12.09.2024 tarih ve 2024/14 nolu kararı doğrultusunda, Orta Riva Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'nin (bağlı ortaklığı Orta Riva Turizm ve İnşaat A.Ş. ile birlikte) %100 hisseleri İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 75.595.490 USD bedelle devredilmiştir. 30.09.2025 itibarıyla, söz konusu devir işleminden kalan borç tutarı, 2.193.511.294 TL (52.751.969 USD) (2024: 2.604.905.982 TL (59.903.389 USD))'dir.

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

İzahname'ye konu finansal dönemler itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Kuruluşlara Satışlar (TL)	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2024	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2025
Kalyon İnşaat A.Ş. (*)	-	1.964.868	-	-
Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş. (*)	-	83.785	-	-
TOPLAM	-	2.048.653	-	-

(*): İlişkili Kuruluşlara Satışlar yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. (20.10-31.12.2022 dönemi: yoktur.)

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

İzahname'ye konu finansal dönemler itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan alışların detayı aşağıdaki gibidir:

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökky Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN, M.H. FİNANS AD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İlişkili Kuruluşlardan Alışlar (TL)	20.10-31.12.2022	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2024	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2025
Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş. (*)	-	79.647.496	69.984.173	76.414	115.760
Kalyon İnşaat A.Ş.-yansıtma giderleri	-	-	311.455	81.311	8.517
Kalyon İnşaat A.Ş.- Hakediş gideri	-	-	448.635.360	-	95.595.510
Coj Kahve ve Gıda Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	589.818
Diğer	-	-	207.318	-	-
TOPLAM	-	79.647.496	519.138.306	157.725	96.309.605

(*): Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.'den olan alışların detayı aşağıdaki gibidir:

	20.10-31.12.2022	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2024	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2025
Hizmet giderleri	-	-	2.503.304	-	-
Danışmanlık hizmetleri	-	51.945.869	23.899.614	-	-
Tamir bakım hizmetleri	-	2.977.622	215.748	-	-
Personel hizmet alımı	-	11.740.838	10.710.042	76.414	-
Ofis giderleri	-	245.801	886.416	-	115.760
Temizlik Giderleri	-	1.960.931	1.719.458	-	-
Temsil ağırlama giderleri	-	606.849	482.450	-	-
Yemek giderleri	-	152.184	2.443.665	-	-
Yurtiçi/yurtdışı seyahat, toplantı, organizasyon giderleri	-	9.360.491	26.613.285	-	-
Akaryakıt Giderleri	-	114.701	18.628	-	-
Diğer	-	542.210	491.561	-	-
TOPLAM	-	79.647.496	69.984.173	76.414	115.760

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

Şirket'in izahname'ye konu finansal dönemler itibarıyla satış hasılatı bulunmamaktadır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 500.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 5.000.000 adet pay karşılığı 5.000.000 TL'den; B grubu nama yazılı 495.000.000 adet pay karşılığı 495.000.000 TL'den oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket SPKn hükümlerine göre SPK'nın 17.10.2025 tarih 79706 sayılı yazısı ile bildirilen 25.09.2025 tarih ve 52/1734 sayılı Kurul kararı doğrultusunda 07.11.2025 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul ile GYO dönüşümü ve esas sözleşme tadili kabul edilmiş olup

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 14 EMLAKÇIYI NEPAZAR
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

18.11.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL'dir.

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 aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Şirket, 20.10.2022 tarihinde "Güney Riva Turizm ve İnşaat A.Ş." ünvanıyla tescil edilerek Danış Turizm ve İnşaat A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla 60.540.000 TL'lik kuruluş sermayesi ile kurulmuş olup bu kuruluş 20.10.2022 tarih ve 10686 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

06.05.2024 tarihinde ise Şirket sermayesi 439.640.000 TL nakden arttırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Yukarıda sayılan nakdi sermaye artışı dışında Şirket'te herhangi aynı sermaye artışı söz konusu değildir.

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. Varanlı 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 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler içinde sermayesini 1 kere artırmıştır:

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Kaynağı (Nakit, alacak mahsubu, aynı vb.)	Ticaret Siciline Tescil/TTSG İlan Tarihi
60.540.000	500.000.000*	Nakden taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.	06.05.2024

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aktarılmış Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 34B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

(**) İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in güncel sermayesidir.*

Öte yandan, 07.11.2025 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL olup, her biri 1TL itibari değerinde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapılamaz.

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatından belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 9 (dokuz) kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

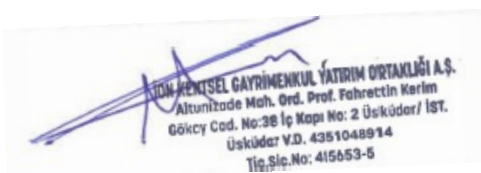
Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Yönetim kurulunda 2 (iki) üyeden az olmamak üzere görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, yönetim kurulu, 2025-2029 yılları arasında, SPKn hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı 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.

Yeni pay çıkarılırken, yapılacak sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu paylar ihraç edilir. Yapılacak sermaye artırımlarında, mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının kısıtlanması durumunda B Grubu pay çıkarılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu TTK'nın 367'nci maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, 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.

Temsil yetkisi tek veya çift imza ile 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 görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "*gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 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.*" şeklinde tanımlanmıştır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

Mehmet Kalyoncu



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKENT CAD. B BLOK
NO: 145 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

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, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın 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 SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği 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.

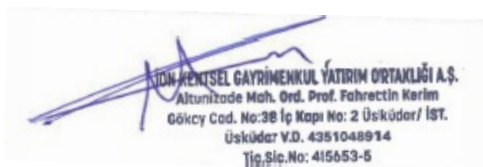
Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

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 üyelere ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulacaktır. Dolayısıyla ilgili komitelerin Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelerle uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 5.000.000 (beş milyon) adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 495.000.000 adet (dörtüzdoksanbeş milyon) B Grubu paya ayrılmış toplam 500.000.000 TL (beşyüz milyon Türk Lirası) değerindedir. A grubu paylar nama, B Grubu paylar nama yazılıdır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cod. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: KATİPÜRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22, 23, 24 ve 25. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (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 çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddeleri hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. 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, T.C. Ticaret Bakanlığı 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 Kurul'un 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 Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin 23'üncü maddesi gereği, 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 bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Karim
Gökycı Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic. Sic. No: 415653-5


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: KAEUMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPK'nın ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında bu İzahname tarihi itibarıyla aşağıda Şirket tarafından kullanılmış olan kredilerin detaylarına yer verilen çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin çoğunluğu, çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, bankalardan bankalardan herhangi bir şart, kısıt veya süre sınırı ihtiva etmeyen ilgili muvafakat yazıları temin etmiş olup, muvafakat yazılarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Muvafakatname Tarihi
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	24.06.2025	19.01.2026
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	20.10.2023	24.11.2025
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	30.05.2024	24.11.2025
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	29.11.2023	20.01.2026

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Belirtilen kredi sözleşmeleri ile birlikte ayrıca bankaların bu kredi sözleşmelerinden doğan alacaklarını teminat altına almaları müteselsil kefalet sözleşmeleri bulunmaktadır.

İnşaat Sözleşmeleri

Şirket ile İon Global İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında, İstanbul İli Beykoz İlçesi Çayağzı (Riva) Mahallesi Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii'nde yer alan 1066/1, 1067/1, 1169/1, 1171/1, 1172/4, 1174/1, 1175/1, 1176/1, 1212/1, 1213/5, 1214/1, 1215/1, 1216/1, 1217/1, 1218/1, 1219/1 ve 1220/4 ada/parsel numaralı taşınmazlar üzerinde geliştirilecek konut projesi kapsamında tüm hafriyat, inşaat, mimari, elektrik, mekanik, altyapı ve çevre düzenleme işlerinin yapımı amacıyla 08.01.2026 tarihinde noter huzurunda bir inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Yer tesliminden itibaren 36 ay süresi bulunan bu iş için taraflar maliyet artı kâr modelinde anlaşmış olup, yükleniciye yapılacak ödemeler fiili inşaat maliyeti üzerine %15 yüklenici kârı eklenerek hesaplanacaktır. Taraflar arasında herhangi bir cezai şart veya maktu tazminat kararlaştırılmamıştır.

Şirket ile İon Global İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında, İstanbul İli Beykoz İlçesi Çayağzı (Riva) Mahallesi Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii'nde bulunan 1173 ada 1 parsel, 1177 ada 1 parsel ve 1178 ada 1 parsel sayılı arazilerde gerçekleştirilecek konut projesinin inşası amacıyla 08.01.2026 tarihinde ikinci bir inşaat sözleşmesi akdedilmiştir. İşbu sözleşme kapsamında da hafriyat, inşaat, altyapı ve çevre düzenleme işlerinin ilgili teknik şartlara uygun olarak yer tesliminden itibaren 36 ay içinde tamamlanması taahhüt edilmiştir. İşin bedeli, gerçekleşen toplam inşaat maliyetine %15 oranında yüklenici payı ilave edilmesi suretiyle maliyet artı kâr esasına göre belirlenecek olup sözleşmede herhangi bir cezai şart hükmü bulunmamaktadır

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Halka Arza Aracılık Yetkilendirme Sözleşmesi

Konsorsiyum Lideri, Şirket, Kalyon Kentsel ve Mehmet Kalyoncu arasındaki "Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi" 07.01.2026 tarihinde akdedilmiştir. Sözleşme, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında akdedilen Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi halka arz kapsamında bağımsız hukukçu olarak olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. arasında akdedilen Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Şirket'in halka arz başvurusu yapması amacıyla Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde geçmiş yıllara ilişkin olarak bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihli bilanço, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

GYO Dönüşüm ve Halka Arz Danışmanlığı Sözleşmesi

Şirket ile Prm Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi arasında akdedilen sözleşme, GYO dönüşüm ve halka arz süreçlerinde danışmanlık sunulmasına ilişkin hizmetleri kapsamaktadır.

Değerleme Hizmet Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerlendirme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile değerlendirme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Şirket ile Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. arasında akdedilen Değerleme Hizmet Sözleşmesi; Şirket'e ait gayrimenkullere ilişkin olarak Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ve SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerlendirme hizmetlerini ve gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmasını konu almaktadır.

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

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları EK 3'te 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

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01-31.12.2022	Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Aslı Şahin Özacar	Olumlu

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Or. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 44/1 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01-31.12.2023	Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Aslı Şahin Özacar	Olumlu
01.01-31.12.2024	Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Aslı Şahin Özacar	Olumlu
01.01-30.09.2025	Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Aslı Şahin Özacar	Olumlu

İzahname’de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu denetçi değişmemiştir.

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 kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme’nin “Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler” başlıklı 31’inci maddesi ve “Kar Dağıtım Zamanı” başlıklı 32’inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket’in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlere, 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:

- %5’i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- 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.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSLAD. B BLOK
NO: 148 BURHANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104694

- Net dönem karından, yukarıdaki bentlerde 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.
- 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.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtım konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Son 12 ay içerisinde Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede etkisi olmuş ve olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır.

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 görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değerleri toplamı 155.000.000 TL olup 120.000.000 TL nominal değerli kısmı sermaye artırımını, 35.000.000 TL nominal değerli kısmı ortak satışı şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Nama	Yoktur	120.000.000	%24,24	1	120.000.000	%24	%19,35

Şirket tarafından ortak satışı yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Nama	Yoktur	35.000.000	%7,07	1	35.000.000	%7	%5,65

Halka Arz Edilecek Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin ISIN SPK onayının ardından temin edilecektir.

Halka Arz Edilecek Paylar B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımını 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

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cod. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: KATILIMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)

TTK'nın 507'nci maddesi, SPKn'nin 19'uncu maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, Genel Kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

Hak Kazanılan Tarih:

SPKn madde 19 ve Kâr Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Zaman Aşımı:

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. Ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:

Yoktur.

Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nin 23 ve 24'üncü maddesi ve II-23.3 sayılı 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 işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzu bahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

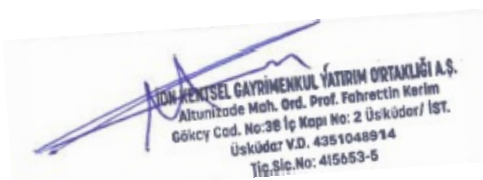
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPKn'nin 27'nci maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoaya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19'uncü maddesi ve sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımını kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi ("EGKS") sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerinin kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahipleri, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun 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.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurul'a Çağrı" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Bu maddenin 1'inci ve 2'nci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13'üncü maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434,435,436)

TTK madde 432 uyarınca,

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal 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 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökky Cod. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Şiş.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNANS. DAD. B BLOK
NO: KADIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a 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 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u 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 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:


Şirket Yönetim Kurulu, 06.02.2026 tarihli ve 2026/03 sayılı kararı ile:

1. Şirket'in 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.500.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 120.000.000 TL artırılarak 620.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Örd. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

Mehmet Kalyoncu



Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

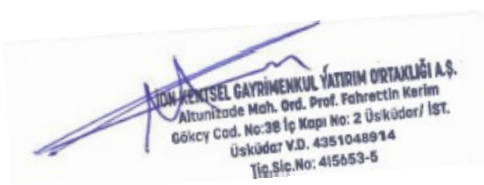
sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 120.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu nama yazılı payın çıkarılmasına,

2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 120.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu nama yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut ortağı Mehmet Kalyoncu'nun sahip olduğu 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet B Grubu nama yazılı payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplam 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet pay ile ortak satışı yolu ile halka arz edilen 35.000.000 nominal değerli 35.000.000 adet pay olmak üzere toplamda 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B Grubu nama yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Ziraat Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25 olmasına yetecek tutarda satılması şartıyla, satış tamamlandığında Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25'in üzerinde gerçekleştiği halde satılmayan payların mevcut olması durumunda söz konusu satılmayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
6. Halka arz edilecek paylar için Ziraat Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Ziraat Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri, Şirketimiz ve Şirketimizin mevcut pay sahiplerinden Mehmet Kalyoncu arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
7. Şirketimiz, Şirketimizin mevcut pay sahiplerinden Mehmet Kalyoncu ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi arasında Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi'nin imzalanmasına,
8. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
9. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

10. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

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

Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıt bulunmama ile birlikte, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza 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 Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

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 hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un 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 Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'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 Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
FINANŞMEN. MAH. FINANS. DAD. B BLOK
NO: 448 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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.

SPKn'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. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'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 hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydetme 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 arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne işbu izahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza 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 ortaklarının 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.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 500.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye artırılması artırımı suretiyle ihraç edilecek 120.000.000 TL nominal değerli B Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Mehmet Kalyoncu'nun sahip olduğu 35.000.000 TL nominal değerli B Grubu paylar olmak üzere toplam 155.000.000 TL nominal değerli B grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %25 olması planlanmaktadır.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan halka arz sonucu satılmayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.

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 en az iki (2) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Halka arzın süresi ile bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

Satış Yöntemi:

Halka arzda satış, Ziraat Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Satışa sunulan paylara tasarruf sahiplerine satış duyurusunda ilan edilecek talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmemektedir.

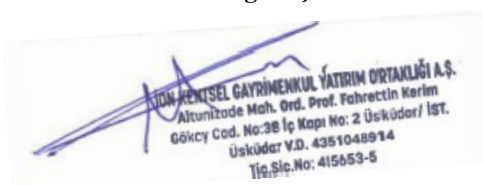
Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcı grupları "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar", "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Halka arza katılacak yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Birden fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktartlı talebi kabul edilecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Ziraat Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Azami [●] adet başvuru yapılması şartıyla, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişiler ile Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımlaması dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

SPK’nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin “*Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi*” başlıklı 25.1.14’üncü 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 Talepte Bulunacak Yatırımcılar:

Asgari [●] adet başvuru yapılması şartıyla, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20’nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

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 finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

Mehmet Kalyoncu



147

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, ilgili İlke Kararı'nda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) Şirket ve Konsorsiyum Lideri sorumludur. Şirket ve Konsorsiyum Lideri, söz konusu hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben [●] tarihli taahhütname vermiştir.

Ayrıca, SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1. 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.
2. 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.
3. İzahnamenin 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.
4. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz.
5. 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.

Başvuru Şekli:

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" ve "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde yer alan başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece Ziraat Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

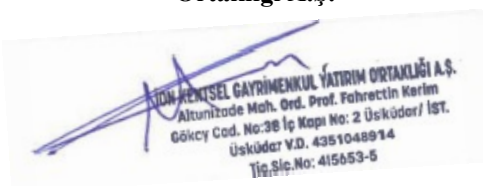
Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için işbu İzahnamenin 25.2.3.f maddesinde belirtilen şekilde yapılacak mükerrer taramanın ardından yatırımcılardan [●] adet ve altında başvuru yapan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve [●] adet ve üzerinde başvuru yapan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ayrı ayrı dağıtıma tabi tutulacaktır. Yatırımcıların Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" için talep edilebilecek azami pay miktarı [●] adet olup, her hâlükârda söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı [●] adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için en düşük talep miktarı 1 adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek en düşük pay miktarı [●] adettir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'inci maddede belirtilen fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvurularında II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvuruları bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların tespit edilmesi amacıyla konsolide edilecek, bu durumda yatırımcılar bulunması halinde söz konusu yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarda talebi dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalıyorsa Ziraat Yatırım, Şirket ve

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.N.H. FİNANS. DAD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Ziraat Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin Ziraat Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılcaya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Ziraat Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara Dağıtım:

Oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) mükerrerlik kontrolü yapıldıktan sonra her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle arzın talebi karşılama oranı bulunacaktır. Hesaplanan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Ziraat Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANŞMEN. MAH. FİNAN. CAD. B BLOK
NO: 44/1 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin Ziraat Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin Ziraat Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

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 alt miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Ziraat Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Lideri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Lideri'ne bildirecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**



Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri “nakden ödeme” ve/veya “blokaj yöntemiyle talepte bulunma” şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli’ni işbu İzahname’nin “1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi” başlıklı 25.3.1’inci maddesinde belirtilen pay fiyatı üzerinden nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştırma veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli (/) İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	95%	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS’lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi’nin ihraç ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 44 EĞİLMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	75%	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.)	75%	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	83%	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	100%	-	-

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökky Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	90%	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

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 bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- 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 bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

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 "Başvuru yerleri" 25.1.3.2.c maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cod. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, 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 olacaktırlar.

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 Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulabilirler.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve/veya "bloke yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

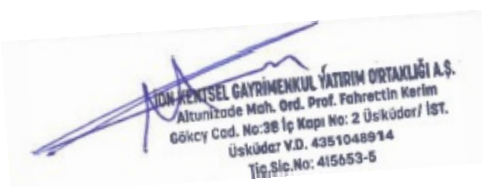
Bloke Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yöntemi kullanılacak

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FINANSKENT MAH. FINANS CAD. B BLOK
NO: KATILIMCIYIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

olup, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri tutarın %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatını göstererek talepte bulunabilirler.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli x 1,2

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 bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı 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 olacaktırlar.

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 Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKENT CAD. B BLOK
NO: 141 ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Ziraat Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepte bulunmak için işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Ziraat Yatırım'ın başvuru yerlerine başvurarak, talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte buldukları Ziraat Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Ziraat Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepte bulunmak için işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Ziraat Yatırım'ın başvuru yerlerine başvurarak, talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte buldukları Ziraat Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Halka arza katılan tüm yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilatları yapan yatırım kuruluşları tarafından Ziraat Yatırım'a aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, Ziraat Yatırım tarafından, Şirket'e ait, halka arz için açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesabına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi : İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka : Ziraat Bankası A.Ş.
Şube : Kozyatağı-İstanbul Şubesi
IBAN : TR26 0001 0017 9597 6478 2050 16


c) Başvuru yerleri:

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Ökçü Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5


157


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: KATILIMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Lideri de dahil olmak üzere tüm Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı kategorilerindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Ziraat Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Lideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No:15 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0 216 590 17 00

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş. *, Ziraat Dinamik Banka A.Ş., Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş., 0850 222 29 79 numaralı telefon, www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatbank.com.tr, www.ziraatkatilim.com.tr*, www.ziraatdinamik.com.tr internet siteleri, Zborsa, Ziraat Trader, Ziraat Mobil, Ziraat Katılım Mobil * ve Ziraat Dinamik Mobil uygulamaları

**Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.*

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

[İlerleyen aşamada eklenecektir.]

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.


Konsorsiyum Üyelerinin Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan Teminat Olarak Kabul Edeceği Kıymetler	
Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş. *, Ziraat Dinamik Banka A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş. <i>*Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.</i>	<ul style="list-style-type: none">• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)• Kira Sertifikası Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
KONSORSİYUM ÜYELERİ	<ul style="list-style-type: none">• [●]

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5


158


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 44B ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılardan kabul edeceği ödeme yöntemleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Konsorsiyum Üyelerinin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar İçin Kabul Edeceği Ödeme Yöntemleri	
Başvuru Yeri	Ödeme Yöntemleri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş. *, Ziraat Dinamik Banka A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş. <i>*Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.</i>	<ul style="list-style-type: none">Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)Kira Sertifikası Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
KONSORSİYUM ÜYELERİ	<ul style="list-style-type: none">[●]

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket tarafından 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 üyelerine iletilmesini takip eden en geç 2 iş günü içerisinde ve pay bedellerinin tam olarak ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir.

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:

Konsorsiyum Lideri, Şirket, Kalyon Kentsel ve Mehmet Kalyoncu arasındaki "Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi" 07.01.2026 tarihinde imzalanmıştır.

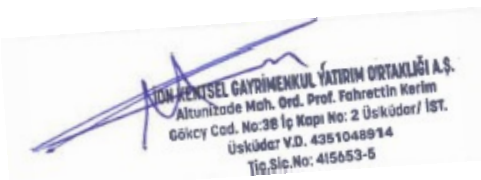
Ziraat Yatırım, Şirket, Kalyon Kentsel ve Mehmet Kalyoncu arasında imzalanan "Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi"nde yer alan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak talep toplama süresi içerisinde halka arz iptal edilebilir ya da ileri bir tarihe ertelenebilir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket, Halka Arz Eden ve Ziraat Yatırım tarafından yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, deprem, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Ziraat Yatırım'ın halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi
- Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket veya Halka Arz Eden aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılması
- Halka arz süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı, ihraç fiyatını veya payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması

Ayrıca, talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arza devamı imkansız kılacak derecede önemli bir sebebin ortaya çıkması, nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Lideri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında uzlaşmaya varılamaması, toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından az olması halinde, halka arzı Şirket ve/veya Halka Arz Eden Pay Sahibi ve/veya Konsorsiyum Lideri tarafından durdurabilecektir. Bu kapsamda "önemli sebep", halka arza devamı imkânsız kılacak ve uygulamada "önemli sebep" olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran ve halka arza devamı imkânsız kılacak gelişmeleri de içermektedir.

İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

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, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 adettir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı [●] adet olup, her hâlükârda söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı [●] adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 (bir) adettir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK'nın 8'inci maddesi uyarınca, izahname 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 Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 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 sahiptir.

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 Üyelerine iletilmesini takip eden azami iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

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 iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

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:

Yoktur.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Şic.No: 415653-5


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 44B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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.

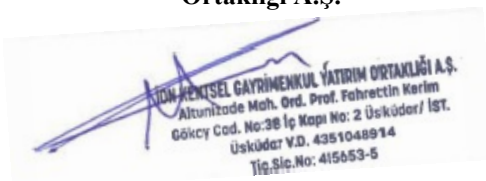
25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Adı Soyadı	Kurum
Mehmet KALYONCU	Şirket
Fatma Gökçe KALYONCU	Şirket
Ali Sinan MANZAK	Şirket
Ali HEPŞEN	Şirket
Mine Berra DOĞANER	Şirket
Umut Zeki DURMAZ	Şirket
Aslı GÜNEY	Şirket
Akın DEMİRBAĞ	Ziraat Yatırım
Harun DERELİ	Ziraat Yatırım
Tijen KANDEMİR	Ziraat Yatırım
Ruhi AKCA	Ziraat Yatırım
Ayşe Nur BAYRAM	Ziraat Yatırım
Elif GÜRBUĞA	Ziraat Yatırım
Suna GÜN	Ziraat Yatırım
Davut DURMUŞ	Ziraat Yatırım
Dilara ARICAN	Ziraat Yatırım
Özlem AKTAŞ	Ziraat Yatırım
Talha ARABOĞLU	Ziraat Yatırım
Aslıhan DURMUŞ	Ziraat Yatırım
Gürkan YILMAZ	Ziraat Yatırım
Ömer Gökhan ÖZMEN	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş YALÇIN	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat AYYILDIZ	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Selin ERDEM	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Emir Berat DURNA	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Orkun Ayberk APAN	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Gizem GÜVEN	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Seven DÖKÜMCÜOĞLU	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Aslı Şahin ÖZACAR	Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.
Dilek YILMAZ	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Ekrem KAYA	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Murat PARMAKÇI	PRM Finansal Danışmanlık

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Adı Soyadı	Kurum
İsmail AY	PRM Finansal Danışmanlık

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'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam 155.000.000 TL nominal değerli payların;

- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
 - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a
 - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
 - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki 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. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için yapılacak dağıtımda yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'si yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılacaktır. Anılan her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarı halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenecektir. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanacaktır. portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemeyecektir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar tahsisat gruplarına ilişkin olarak tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık bulunmamaktadır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Lideri, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi 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:

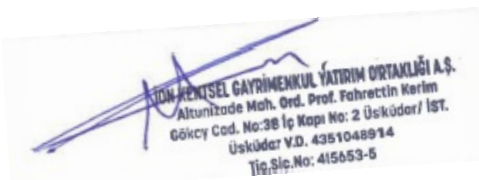
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, eşit dağıtım yöntemi; Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar grubunda oransal dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Anılan tahsisat gruplarında mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepler dikkate alınacaktır.

Bu kapsamda, T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



arasında Ziraat Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderinin önerisi de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci 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 sonlandırılabilir tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara 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 paylara 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 yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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:

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) hükümlerine uygun olarak halka arz fiyatı yapılacak bir özel durum açıklamasıyla talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce veya söz konusu süreler içerisinde İzahname değişikliği gerektirmeksizin aşağı yönlü revize edilebilir. Fiyatın 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 iki iş günü ilave edecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluştaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

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
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş.*, Ziraat Dinamik Banka A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş. *Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir.	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi + BSMV	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
KONSORSİYUM ÜYELERİ	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Ccd. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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:

1,00 TL nominal değerdeki payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler [●] ve [●]'dir. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporu'nda sunulmuştur.

Farklı değerlendirme yöntemleri ile farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılması mümkün olup, tasarruf sahipleri tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararları, söz konusu unsurlar dikkate alındıktan sonra verilmelidir.

Halka arz fiyatına ve bu fiyatın belirlenme yöntemlerine ilişkin olarak Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, halka arzın başlangıç tarihinden en az üç gün önce KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in internet sitesinde (www.iongyo.com) ve Ziraat Yatırım'ın internet sitelerinde (www.ziraatyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının ve fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamında satılacak paylar için talepte bulunan yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket menfaat sağlayacaktır.

Mevcut ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilirler. Çünkü Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kardan; ortaklar hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla sermaye kazancı sağlayabilirler. Ayrıca halka arz edilen payların ikincil piyasadaki borsa fiyatının mevcut payların değerinin belirlenmesi açısından da bir ölçüt olması sayesinde ortaklar için dolaylı bir menfaat sayılabilir.

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 İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
66kcy Cod. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 43 KURUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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:

Halka arz "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Lideri veya Konsorsiyum Üyeleri'nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, Kalyon Kentsel, Mehmet Kalyoncu ve Ziraat Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi 07.01.2026 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, Halka Arz Edilecek Paylar'la ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtım ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılardan talep toplanmasına ilişkin hükümler ile bu İzahname'nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek payların satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise satış geliri elde edecektir.

Ziraat Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ziraat Yatırım ile Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında Halka Arza Aracılık ve Liderlik Yetkilendirme Sözleşmesi ile Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın hukuki danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketi olan Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.'nin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.


Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı, Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı, Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukukçu raporunun hazırlanması için hizmet ücreti elde edecektir.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic. Sic. No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KAPILUMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilecek payların Borsa İstanbul'un ilgili Pazarı'nda işlem görmesi için [●] tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır. Halka arz söz konusu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün vereceği olumlu karara bağlıdır. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilecek Paylar'ın borsada işlem görme imkânı olmayacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün kararı sonucu payların Borsa'da işlem görme tarihi belirlenebilecektir. Genel olarak; halka arz sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, Borsa'nın, Şirket'in KAP sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşmektedir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

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 ihraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı 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.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin yapılması planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Ziraat Yatırım ortaklığımız paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ziraat Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Ziraat 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:

Ziraat 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 maddede 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 aracı kurum Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ne aittir.

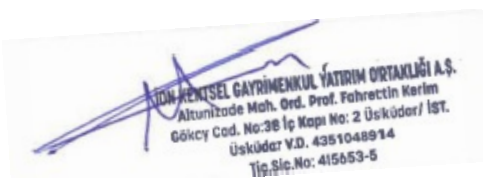
Ziraat Yatırım, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılacak fonu olarak Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin paylarının satışından elde edilen gelirden karşılayacaktır. Şirket'in elde edeceği halka arz geliri fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılmayacaktır. Ziraat Yatırım fiyat istikrarı işlemlerinde, ortak satışı yoluyla satışa sunulacak paylarının tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin elde edeceği olan brüt halka arz gelirinin % [●]'u Şirket, Halka Arz Eden ile Ziraat Yatırım arasında imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak fiyat istikrarı işlemleri için kullanmayı planlamaktadır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin sonunda Ziraat Yatırım'ın fiyat istikrarı fon hesabında kalan, kullanılmayan tutarı Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne iade edilecektir.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Paylarını halka arz edecek ortağa ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almakta olup, söz konusu kişinin Şirket ile pay sahipliği ve aşağıdaki tabloda belirtilen görevi haricinde önemli mahiyette bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Adresi	Şirket İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Mehmet Kalyoncu	Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 38 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in 500.000.000 TL nominal tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesinde, Mehmet Kalyoncu'nun 150.000.000 TL nominal değerinde ve %30 oranında payı bulunmaktadır.

Şirket'in mevcut ortağı Mehmet Kalyoncu'ya ait 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet B Grubu pay halka arz edilecektir. Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek nominal tutar 35.000.000 TL), halka arz öncesi toplam sermayenin %7'sine denk gelmektedir.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortak Unvanı	Pay Grubu	Pay Türü	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
			Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Mehmet Kalyoncu	A	Nama	5.000.000	1	5.000.000	0,81
	B	Nama	145.000.000	29	110.000.000	17,74
Kalyon Kentsel Proje Yatırımları A.Ş.	A	Nama	3.500.000	0,70	3.500.000	0,56
	B	Nama	346.500.000	69,30	346.500.000	55,88
Halka Arz	B	Nama	-	-	155.000.000	25
Toplam			500.000.000	100,00	620.000.000	100,00

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

İhraççı, 06.02.2026 tarihli ve 2026/06 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 06.06.2026 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil) satışa veya halka arza konu etmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar almayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını taahhüt etmiştir. (*Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.*)

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Kalyon Kentsel 06.02.2026 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 06.02.2026 tarihli taahhüdü ile Mehmet Kalyoncu'nun 06.02.2026 taahhüdü uyarınca Şirket sermayesinde sahip olduğu payların (halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini (*Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde halka arz edilen paylardan edinilecek paylar hariçtir.*) taahhüt etmiştir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu İzahname'nin 27.3 bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1. fıkrası ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca verilmesi gereken taahhütlerini 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

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı 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

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARLUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık [●] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden arasında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin [●] TL'sine; Halka Arz Eden'in ise [●] TL'sine katlanması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Karşılaman Taraf	Masraf Tutarı (TL)
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[●]
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[●]
Bağımsız Denetim	Şirket	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	[●]
Aracılık Komisyonu	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Hukuki Danışmanlık	Şirket	[●]
Rekabet Kurulu Ücreti	Şirket	[●]
Diğer Danışmanlık Ücreti		[●]
Toplam Maliyet	Toplam	[●]
	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Halka Arz Büyüklüğü	Toplam	[●]
	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Net Halka Arz Geliri	Toplam	[●]
	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Halka Arz Edilen Pay Adedi	Toplam	155.00.000
	Şirket	120.000.000
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	35.000.000
Pay Başına Maliyet	Toplam	[●]
	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in halka arzı 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 kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANSA D. B BLOK
NO: KAPALIMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz sermaye artırımını ve ortak satışı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Şirket, çıkarılmış sermayesini 500.000.000 TL'den 620.000.000 TL'ye çıkarmayı, bu nedenle 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu nama yazılı payı ihraç etmeyi ve halka arzını planlamaktadır.

Bu bağlamda, yönetim kurulu kararıyla, Şirket sermayesinin mevcut pay sahibinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 620.000.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen payların halka arz edilerek, pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır. Şirket, sermaye artışı yoluyla yapılacak halka arzdan gelir elde edecektir. Şirket, yapılması planlanan ortak satışından herhangi bir gelir elde etmeyecektir.

Şirket'in, sermaye artırımını 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 amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Proje maliyetlerinin finansmanı	%100-%85
İşletme İhtiyaçlarının Karşlanması	%0-%15
TOPLAM	%100

1. Proje maliyetlerinin finansmanı

Şirket halka arzdan elde edeceği net gelirin %85 - %100 aralığındaki tutarını İon Riva Projesi'nde yapacağı yatırımlarda kullanmayı planlamaktadır. İlgili fonun sayılan projeler arasındaki dağılımı, proje aşamaları ve yasal prosedürlerin gelişimine göre Şirket menfaatleri gözetilerek belirlenecektir.

2. İşletme ihtiyaçlarının karşılanması

Şirket halka arzdan elde edeceği net gelirin %0 - %15 aralığındaki kısmını, Şirket faaliyetleri kapsamında gerçekleşen giderlerin ödenmesinde kullanmayı planlamaktadır.

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandırılacaktır. 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. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlenmelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 30.09.2024 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırım ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi %[●] olacaktır.

Sulanma Etkisi Analizi	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Fiyatı		[●]
Artırılan Sermaye		[●]
Halka Arz Büyüklüğü		[●]
Tahmini Halka Arz Maliyeti		[●]
Net Halka Arz Geliri		[●]
Özkaynaklar (Defter Değeri)	[●]	[●]
Çıkarılmış Sermaye	[●]	[●]
Pay Başına Defter Değeri	[●]	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		[●]

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

İşbu izahnamenin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi [●] TL ve %[●] olacaktır.

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
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)	Mevzuat Danışmanlığı

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Aşağıda belirtilen uzman ve özel 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 işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Bağımsız Denetim Raporları

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı : Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.

Adresi : Burhaniye, Atilla Sk. No:12, 34676 Üsküdar/İstanbul

Telefon : (0216) 422 52 52

Sorumlu Ortak Baş Denetçi : Aslı Şahin Özacar

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.

İon Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30.09.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi : Büyükdere Cad. No: 191 Apa Giz Plaza Kat: 9 Levent, İstanbul/Türkiye

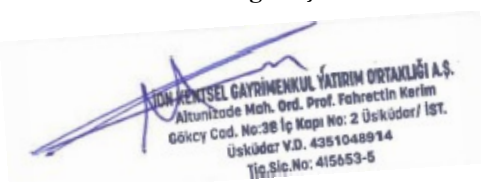
Telefon : 0 (212) 942 35 25

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden 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 düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

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 ihraçının finansal yatırımları hakkında bilgi

Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr 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) ikametgâhın Türkiye'de

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 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.

Halka Arz Edilecek Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilecek Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2026 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
190.000 TL’ye kadar	15
400.000 TL’nin 190.000 TL’si için 28.500 TL, fazlası	20
1.000.000 TL’nin 400.000 TL’si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL’nin 400.000 TL’si için 70.500 TL), fazlası	27
5.300.000 TL’nin 1.000.000 TL’si için 232.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL’nin 1.500.000 TL’si için 367.500 TL), fazlası	35
5.300.000 TL’den fazlasının 5.300.000 TL’si için 1.697.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL’den fazlasının 5.300.000 TL’si için 1.737.500 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20’sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

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

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS. CAD. B BLOK
NO: 44/ ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler 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 kârından ayrılmasıdır.

28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanununun 36 ncı maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanununa "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi eklenmiştir. Kurumların bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri kazançlarına, Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddesinin bir ila dokuzuncu fıkraları hükümleri ile 32/A maddesinin uygulanması suretiyle tespit olunacak oranın tatbik edilmesiyle hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır.

Hesap dönemi takvim yılı olan mükelleflerin 2026 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan mükelleflerin ise 2026 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Geçici vergi dönemlerinde de asgari kurumlar vergisi hesaplaması yapılacaktır.


Ancak ilk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari vergi hükümleri uygulanmayacaktır.

Diğer taraftan, 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanununun 32’nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanununun 5’inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen ve aralarında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da yer aldığı ortaklıkların bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50'sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Buna göre istisnadan faydalanabilmesi için, ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökky Cod. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Şiş.No: 415053-5



179


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. M.H. FİNAN. AD. B BLOK
NO: KATİPUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2030 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. 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 2030 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2030 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te 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, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te 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 aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine 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.

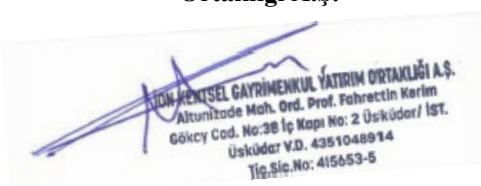
Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri 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 SPK'ca 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 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) 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 sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

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. Döviz, altına veya başka bir değere endekli 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.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat 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 tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkiyata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine 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 tevkiyata 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 tevkiyata 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 Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkiyat 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 tevkiyat uygulamalarında, tevkiyata 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.

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 temsilciliginde 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.

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



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.

01/01/2007 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 Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

Hazine 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 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 zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr internet sayfasında yer almaktadır.

32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67'nci 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

**İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökky Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5

Mehmet Kalyoncu



183

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: 44/UMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Devlet İstatistik Enstitüsü 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 Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat 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 2026 yılı için 400.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2'nci maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'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 sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

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 tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5'inci 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 dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

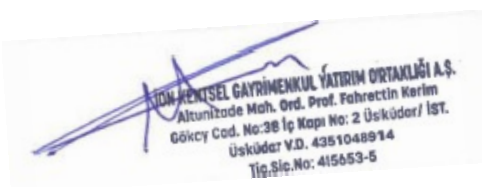
Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir.

İstisna edilen kazançtan 5 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.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



32.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, T.C.'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 %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin taraf 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 Vergisel 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 Kanunun 35'inci maddesiyle, 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'inci 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 elde ettikleri 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 iş yeri 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 dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

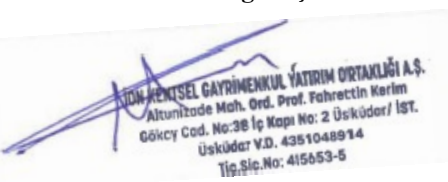
32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

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 değişiklikte, tevkiyat kârın 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

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince karar yayım tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK’ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50’si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50’sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye’ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

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. 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; 2026 yılı gelirleri için 400.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 (yüzde beş) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15 (yüzde beş)’dir) tevkifat yapılacaktır. T.C.’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 T.C. 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 4’üncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altınışık Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
66kıcıy Cad. No:38 İç Kapı No: 2 Üsküdar/ İST.
Üsküdar V.D. 4381048914
Tic.Sic.No: 415653-5



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: KATİPUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkiyat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101'inci maddesinin 5'inci fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkiyat suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, T.C.'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 tevkiyat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak, %25 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır.

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, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, Tam Mükellef'iyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen, KVK'nın 5/1-d maddesindeki istisnadan yararlanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilenler hariç, kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkiyat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkiyat 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 kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr 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.

33A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.


İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim
Gökçy Cad. No:38 İp Kapı No: 2 Üsküder/ İST.
Üsküder V.D. 4351048914
Tic.Sic.No: 415653-5




ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS AD. B BLOK
NO: KARUMRANIYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

33B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 38 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul adresindeki İhraççı'nın merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.iongyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

Ek/1 Şirket Esas Sözleşmesi

Ek/2 Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

Ek/3 Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Ek/4 Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanları

Ek/5 Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ő. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Değerleme Kuruluşunun Sorumluluk Beyanı

Ek/6 Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

Ek/7 Fonun Kullanım Yeri Raporu

Ek/8 Fiyat Tespit Raporu

Ek/9 Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

İON Kentsel Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ő.

Mehmet Kalyoncu

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ő.



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ő.
FİNANSMEN. MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 146 ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594