



T.C.
Geyko 2. Noterliği
Kavaklıbaşı Mahallesi Ortan Veli Karık Cad.
Minrabat İşhanı Kat: 11 No: 84 K 1
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0216 537 81 11

No 08655

İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU KARARI

Toplantı Tarihi : 06/02/2026
Karar No : 2026/05
Gündem : Sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanımı

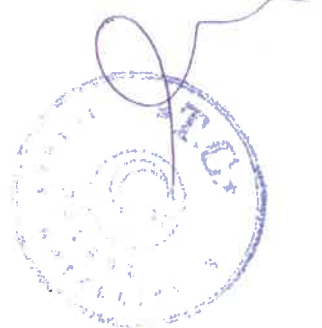
Yönetim Kurulu, yukarıda belirtilen tarihte toplanmış ve toplantıya katılanların oy birliği ile aşağıdaki kararları almıştır:

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 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 ortaklarından 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 paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,

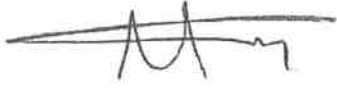
karar verilmiş olup bu kapsamda SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi kapsamında hazırlanan sermaye artırımından elde edilecek gelirin kullanımına ilişkin Ek-1'de yer alan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu"nun kabul edilmesine katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

[İmzalar Arka Sayfadadır.]

12 ŞUBAT 2026



№ 086 5 5



Mehmet Kalyoncu
Yönetim Kurulu Başkanı



Fatma Gökçe Kalyoncu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

12 ŞUBAT 2025



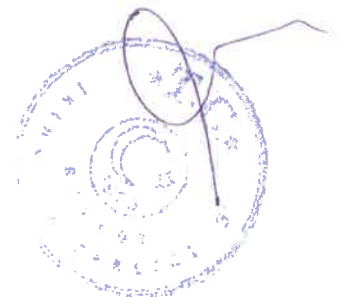
Ali Sinan Manzak
Yönetim Kurulu Üyesi



Ali Hepşen
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Mine Berra Doğaner
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



EK-1: SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORU**1. RAPORUN AMACI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi uyarınca, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Şirket, söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

2. SERMAYE ARTIRIMININ GEREKÇESİ

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.

3. ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERİ

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 payları ihraç etmeyi ve halka arzını planlamaktadır.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 620.000.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen B Grubu nama yazılı payların da halka arz edilerek, pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır. Sermaye artışı yolu ile ihraç edilecek paylardan Şirket halka arz geliri elde edecektir. 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 ihtiyaçlarının karşılanması	%0 – %15
TOPLAM	%100

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

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 projeleri



№ 0 8 6 5 5

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 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 yapılmaya 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 belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.



Mehmet Kalyoncu
Yönetim Kurulu Başkanı



Fatma Gökçe Kalyoncu
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



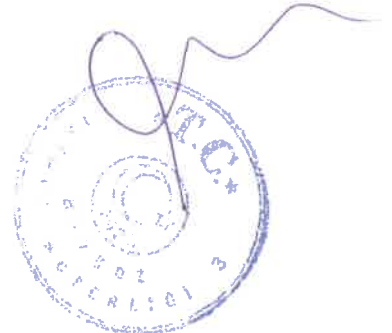
Ali Sinan Manzak
Yönetim Kurulu Üyesi



Ali Hepşen
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Mine Berra Doğaner
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



12 ŞUBAT 2026

T.C.
BEYKOZ 2.
NOTERLİĞİBEYKOZ 2. NOTERİ
YUNUS TUTARKAVACIK MAH. ORHAN
VELİ KANIK CAD.
MİHRABAT İŞ MERKEZİ
N:84 K:1 BEYKOZ /
İSTANBUL
Tel:+902165378160
Fax:+902165378161

ÖRNEK

Bu örneğin, ibraz edilen Beykoz 2. Noterliğinden 23.01.2026 tarih ve 4468 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 4351048914 Vergi Numaralı İON KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait Yönetim Kurulu Karar Defterinin 78,79,80 ve 81. sayfasındaki 06/02/2026 tarih ve 2026/05 sayılı kararının aynısı olduğunu onaylarım. (BU ÖRNEK TASDİKİ KARARDAKİ İMZALARIN ONAYINI KAPSAMAMAKTADIR.) (Oniki Şubat İkibinyirmialtı) Perşembe günü 12/02/2026

BEYKOZ 2. NOTERİ
YUNUS TUTARYerine
İmza Yetkili Katip
MUKADDES TUĞBA GÜVERCİN