

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
SERMayE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLEN FONUN
KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

I. Rapor Tarihi: 21/01/2022

II. Raporun Konusu

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII.128-1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi uyarınca Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin değerlendirmeler ve tespitler içermektedir.

III. Şirket'i Bilgileri

Ticaret Unvanı:	İDEALİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Merkezi:	Kısıklı Mah. Hanımseti Sok.No:38 34696 Ofis:6 Üsküdar İstanbul
Çıkarılmış Sermaye Miktarı:	50.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı:	50.000.000 TL
Ticaret Sicil Numarası:	646759-İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Mersis Numarası:	0470057221900018

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermaye sistemine tabi bir anonim ortaklıktır.

IV. Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fon Kullanım Planı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.06.2021 tarihli onayını takiben, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ödenmiş sermayesinin 10.000.000 TL'den 50.000.000 TL'ye nakden artırılması kapsamında ihracı gerçekleştirilen 40.000.000 TL nominal değerli paylar için rüçhan hakları 02.07.2021 ile 16.07.2021 tarihleri arasında 15 gün süreyle kullanılmış olup, rüçhan haklarının kullanılmasının ardından kalan 206.817,720 TL nominal değerli paylar 27-28 Temmuz 2021 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. Birincil Piyasada 1 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den az olmamak üzere satışa sunulmuş olup, 28.07.2021 tarihi itibarıyla payların tamamı satılmıştır.

Şirketin ödenmiş sermayesinin 50.000.000 TL olduğunu gösteren esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin yeni şekli İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü



tarafından 16.08.2021 tarihinde tescil edilerek 17.08.2021 tarih ve 10389 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 18.05.2021 tarihli ve 2021/11 sayılı kararı ile "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına" ilişkin olarak, sermaye artırım sürecine ilişkin 194.350 TL tutarındaki maliyetin düşülmesi sonrasında elde edilecek 39.805.650 TL fonun aşağıdaki şekilde kullanılmasının planlandığı açıklanmıştır.

- Sermaye artırımını ile Şirket'in geliştirdiği devam eden İdealist Cadde/Koru Projesinin finansmanının sağlanması Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, projenin inşaat süresinin azaltılmasıyla birlikte Şirket'in faaliyet alanlarında büyüme amaçlı yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkan vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir.

Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
	Tutar(TL)	%
İdealist Cadde/Koru Projesi İnşaat Harcamaları	29.854.238	75
İstanbul Ataşehir Kat Karşılığı Konut ve Ticari Alan Projesi	9.951.412	25
Tahmini Toplam Maliyet	194.350	0
Toplam	40.000.000	100

Söz konusu açıklama kapsamında; Şirket bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonu, büyük oranda İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile geliştirdiği İdealist Cadde/Koru Projesinin finansmanı amacıyla kullanacaktır. Şirket elde edeceği fonun %25'ini yukarıdaki listede yer alan ve ilişkili taraflardan olmayan yeni yatırımın finansmanında kullanmayı planlamakla birlikte, söz konusu yatırımın muadili olabilecek ve yine ilişkili olmayan taraflardan farklı yatırım fırsatları tespit edilmesi halinde, bu fırsatlar da değerlendirilebilecektir.

V. Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonların Kullanım Yerleri

Sermaye artırımından elde edilen fonun 19.115.693,76 TL'lik kısmı Şirket'in geliştirdiği ve devam eden İdealist Cadde/Koru Projesinin finansmanında kullanılmıştır.

Şirket, TOKİ tarafından açılan İzmir İli, Aliaga İlçesi, 1147 Ada, 1(A) Parsel, 10.000 m2 arsa müzayedesine katılmış ve bu taşınmazı 13.800.000 TL bedelle satın

almıştır. Satın alınan bu arsa için bedelli sermaye artırımından elde edilen fondan 3.143.000 TL finansman sağlanmıştır.

İstanbul Ataşehir Kat Karşılığı Konut ve Ticari Alan Projesi'nin güncellenen şartlarıyla Şirketimizin finansallarına katkısının azalmasıyla nedeniyle vazgeçilmiştir. Yatırım amacıyla katkısının daha fazla olacağı düşünülen İzmir Aliağa'daki arsa satın alınmıştır.

Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanım Yerleri	
Açıklamalar	Tutar - TL
Devam Eden İdealist Cadde/Koru Projesi İnşaat Harcamaları	19.115.694
İzmir Aliağa Arsa Ödemeleri	3.143.000
Toplam	22.258.694

VI. Sonuç

İş bu rapor tarihi itibarıyla fon kullanımı incelendiğinde, Şirket'in bedelli sermaye artırımını sonucu elde ettiği 39.805.650 TL net fonun 22.258.694 TL'lik kısmı devam eden yatırımlar ve yatırım fırsatlarının değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Kalan fon bakiyesi 17.546.956 TL'dir. Buna göre 30.09.2021 tarihi itibarıyla "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu'na uygun olarak kullanıldığı görülmüştür.

	TL
Toplam Net Fon	39.805.650
Kullanılan Fon Tutarı	22.258.694
Kalan Fon Bakiyesi	17.546.956

Saygılarımızla,

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komitesi

Denetim Komitesi Başkanı

Didar Sevdil YILDIRIM



Denetim Komitesi Üyesi

Mehmet Lâvent HACİİSLAMOĞLU

