

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLEN FONUN

KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU - II

I. Raporun Tarihi: 14/03/2022

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") "*Bedelli Sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar*" başlıklı 33.üncü maddesi uyarınca payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin veya ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur. Mezkûr hüküm uyarınca, ayrıca sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak, payları borsada işlem gören halka açık ortaklıkların sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlaması zorunludur. Hükmü uyarınca 31.12.2021 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır.

İş bu rapor sermaye artırımından elde edilen fonun Şirket Yönetim Kurulu'nun 18.05.2021 tarihli ve 2021/11 sayılı kararı ile onaylanan ve fonun kullanım yerlerine ilişkin raporda belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına dair değerlendirmeleri içerecek şekilde Denetim Komitesi tarafından hazırlanmıştır.

III. Şirket'in Bilgileri

Ticaret Unvanı:	İDEALİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Merkezi:	Kısıklı Mah. Hanımseti Sok.No:38 Ofis:6 34696 Üsküdar -İstanbul
Çıkarılmış Sermaye:	50.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı:	250.000.000 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 kurulmuş kayıtlı sermaye sistemine tabi bir anonim ortaklıktır.

IV. Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun 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. aracılığıyla 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.

Şirket’in 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 Gazetesi’nde 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 ait olan 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 ve devam eden İdealist Cadde/Koru Projesi’nin finansmanının sağlanması, Şirket’in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı değerlendirilen projenin inşaat süresinin azaltılmasıyla birlikte Şirket’in faaliyet alanlarında büyüme amaçlı yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân 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 planlanmakla 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 22.142.854,23 TL'lik kısmı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile geliştirdiği ve inşaatı devam eden İdealist Cadde/Koru Projesinin finansmanında kullanılmıştır. Bu proje için kullanılan fon, toplam kullanılan fonun %68,4'üne karşılık gelmektedir.

Şirket, TOKİ tarafından açılan İzmir İli, Aliağa 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 4.639.629 TL finansman sağlanmıştır. Arsa alımı için ödenen tutar, toplam kullanılan fonun %14,3'dür.

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

Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonun Kullanım Yerleri

Açıklamalar	Tutar - TL	Tutar - TL
	30.09.2021	31.12.2021
Devam Eden İdealist Cadde/Koru Projesi İnşaat Harcamaları	19.115.694	22.142.854
İzmir Aliağa Arsa Ödemeleri	3.143.000	4.639.629
Şile Çavuş Ticari Üniteler Taksit Ödemeleri	0	5.583.162
Toplam	22.258.694	32.365.645

İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mah. 91 Ada, 205 Parsel'de yer alan 9 adet bağımsız bölümün taksit ödemeleri için 5.583.162 TL bedelli sermaye artırımından elde edilen fondan kullanılmıştır. Bu tutar, toplam kullanılan fonun %17,3'üdür. Kamuyu Aydınlatma Platformu("KAP")'nda 06.01.2022 tarihli açıklamada; 9 adet bağımsız bölümün kiralanmasına ilişkin olarak kurumsal yatırımcılarla görüşmelere başlandığı ifade edilmiştir. 07.03.2022 tarihli KAP duyurusuna istinaden kurumsal yatırımcılarla görüşmelerin devam ettiği açıklanmıştır.

VI. Sonuç

İş bu rapor tarihi itibarıyla fon kullanımı incelendiğinde, Şirket'in bedelli sermaye artırımını sonucu elde ettiği 39.805.650 TL toplam net fonun 32.365.645 TL'lik kısmı devam eden yatırımlar ve yatırım fırsatlarının değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Kalan fon bakiyesi 7.440.005 TL'dir. Buna göre; 31.12.2021 tarihi itibarıyla "Sermaye Artırımından Sağlanacak Fonların Kullanım Yeri Raporu"na uygun olarak kullanıldığı görülmüştür.

	TL 30.09.2021	TL 31.12.2021
Toplam Net Fon	39.805.650	39.805.650
Kullanılan Fon Tutarı	22.258.694	32.365.645
Kalan Fon Bakiyesi	17.546.956	7.440.005

Saygılarımızla,

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komitesi

Denetim Komitesi Başkanı

Didar Sevdil YILDIRIM

Denetim Komitesi Üyesi

Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU